

Dott. Ing. Giovanni Battista Craviotto
e-mail pec: giovannib.craviotto@ingpec.eu

CRAVIOTTO E ASSOCIATI
Studio di Ingegneria
Via Arzocco 1/3, Varazze (SV)
P. IVA 01335240097
Tel. 01995442 - fax 0192071002
Segreteria e contabilità: e-mail studiocraviotto@gmail.com
Ufficio tecnico: e-mail ingeo.varazze@yahoo.it

COMUNE DI CERIALE

(Provincia di Savona)

Relazione tecnico-estimativa del compendio immobiliare sito nella zona turistica T1 del P.R.G. del Comune di Ceriale (SV) denominata “Brezza di Mare”, lungo la Via Orti del Largo.

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Varazze, lì 10 ottobre 2016

Il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Battista Craviotto, iscritto al n.890 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Savona, con studio in Varazze (SV), Via Arzocco 1/3, è stato incaricato dal Dott. Alberto Marchese, Curatore fallimentare della società (

., di redigere la presente relazione tecnico estimativa

Indice

1. Premesse	5
2. Descrizione dell'area di intervento	7
2.1 Caratteristiche posizionali del sito	7
2.2 Identificazione catastale e caratteristiche dell'area	8
2.2.1 Identificazione catastale	8
2.2.2 Caratteristiche dell'area	8
2.3 Descrizione dell'area allo stato attuale	8
2.3.1 Aree esterne di cantiere	9
2.3.2 Edifici realizzati	13
3. Inquadramento sotto il profilo urbanistico, edilizio e procedurale	18
3.1 Breve sintesi cronologica	18
3.2 S.U.A. approvato: descrizione sintetica	20
3.3 Convenzione urbanistica: descrizione sintetica	22
3.4 Permessi di Costruire rilasciati: descrizione sintetica	30
3.4.1 Permesso di Costruire Opere di urbanizzazione	30
3.4.2 Permesso di Costruire Ambito "A"	30
3.4.3 Permesso di Costruire Ambito "B"	31
3.4.4 Permesso di Costruire Ambito "C"	31
3.5 Sentenza del 23 aprile 2016: descrizione sintetica	32
3.6 Considerazioni urbanistiche	33
3.7 Parere pro veritate dell'Avv. Paolo Gaggero	35
4. Oneri concessori	53
4.1 Oneri concessori	53
4.2 Oneri concessori versati e da versare	53
4.3 Importo opere di urbanizzazione a scomputo e fidejussioni rilasciate	54
5. Stima dei costi di costruzione	56
5.1 Fabbricato A2 con autorimessa interrata	57
5.2 Fabbricato A3 fuori terra	57
5.3 Fabbricato A4 fuori terra	57
5.4 Fabbricato B1 con autorimessa interrata	57
5.5 Fabbricato C1 fuori terra	57
5.6 Fabbricato C2 fuori terra	58
5.7 Fabbricato C3 fuori terra	58
5.8 Autorimessa interrata A3, A4, C1, C2, C3	58
5.9 Autorimesse B1, A2, A3, A4, C1, C2, C3 ripristino	58
5.10 Fabbricato A1	58
5.11 Fabbricato D1	59
5.12 Arredamento RTA	59
5.13 Opere di urbanizzazione	60

5.14	Sottopasso	60
5.15	Sistemazioni esterne	60
5.16	Costo di costruzione complessivo per finire	60
6.	Valore finale di mercato dell'area trasformata	61
6.1	Premessa	61
6.2	Valore finale di mercato della destinazione residenziale	61
6.3	Valore finale di mercato della destinazione alberghiera	64
6.3.1	Definizione dell'orizzonte temporale	65
6.3.2	Definizione del tasso di inflazione R_{infi}	65
6.3.3	Rendimento annuo di una camera e fatturato lordo	65
6.3.4	Ricavo lordo annuo	67
6.3.5	Costi annui dell'investimento	67
6.3.6	Determinazione del tasso di attualizzazione k	68
6.3.7	Determinazione del tasso di capitalizzazione r	69
6.3.8	Determinazione del Valore finale di mercato V_{mAib}	70
6.4	Valore finale di mercato della destinazione RTA	71
6.4.1	Definizione dell'orizzonte temporale	72
6.4.2	Definizione del tasso di inflazione R_{infi}	72
6.4.3	Rendimento annuo di un alloggio e fatturato lordo	72
6.4.4	Ricavo lordo annuo	74
6.4.5	Costi annui dell'investimento	74
6.4.6	Costi annui di gestione	75
6.4.7	Determinazione del tasso di attualizzazione k	78
6.4.8	Determinazione del tasso di capitalizzazione r	78
6.4.9	Determinazione del Valore finale di mercato V_m	78
6.5	Valore finale di mercato della destinazione a terziario	80
6.6	Valore finale di mercato dell'area trasformata	82
7.	Valore di mercato dell'area	83
7.1	Criterio del valore di trasformazione	83
7.2	Stima dei costi	83
7.2.1	Costo di costruzione	83
7.2.2	Oneri concessori	84
7.2.3	Oneri professionali	84
7.2.4	Oneri finanziari	84
7.2.5	Spese generali	85
7.2.6	Utile del promotore	86
7.2.7	Costi totali	86
7.3	Valore di mercato dell'area	87
8.	Realizzazione non integrale dello S.U.A.	88
8.1	Valore finale dell'area parzialmente trasformata	89

8.2	Costi di trasformazione dell'area	90
8.3	Valore di mercato dell'area con SUA non integrale	91
9.	Considerazioni finali	92

1. Premesse

Il sottoscritto Ing. Giovanni Battista Craviotto, nato a Genova il 15.10.1963 e residente in Varazze Via Nuova Castagnabuona civ. 52A, (c.f. CRVGNN63R15D969G) ed avente studio in Varazze Via Arzocco 1/3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Savona al n. 890, è stato incaricato dal Dott. Marchese Alberto, Curatore fallimentare della . . . , di predisporre una relazione tecnico estimativa che metta a fuoco le peculiari caratteristiche del compendio immobiliare sito in Ceriale, via degli Orti, noto come "Brezza di Mare", attuali e di prospettiva, e che in funzione di esse ne determini il valore di realizzo, anche in chiave evolutiva.

In particolar modo si riporta il quesito postomi all'attenzione:

"Determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare di proprietà della società fallita ubicato in Ceriale, via degli Orti, noto come "Brezza di Mare", composto da aree e fabbricati di varia natura in corso di costruzione, dopo aver tenuto conto e specificamente relazionato, tra gli altri, circa i seguenti aspetti:

- inquadramento sotto il profilo urbanistico, edilizio ed amministrativo delle opere allo stato esistenti, anche avuto riguardo alle risultanze dei procedimenti penali ed amministrativi in corso che le concernono;

- stima dei costi da sostenere per la eliminazione di eventuali vizi e difetti dei manufatti realizzati e per l'ultimazione del complesso secondo le previsioni dello strumento urbanistico attuativo e dei permessi di costruire a suo tempo rilasciati, inclusi quelli per le opere di urbanizzazione da monetizzare e/o da portare a scomputo di oneri dovuti;

- individuazione delle variazioni che è astrattamente possibile apportare al progetto assentito (per destinazioni d'uso, stralci di opere, ecc.) in forza della normativa urbanistica vigente, nella prospettiva di incrementare il valore economico del compendio, con stima della tempistica, degli oneri relativi e delle concrete possibilità di conseguimento".

Data la particolarità dell'intervento oggetto dell'incarico affidatomi, vista le notevoli complicità sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che per quanto riguarda la stima dei costi delle opere realizzate (alla data del sequestro preventivo avvenuto in data 17.2.2011

e materialmente eseguito in data 28.2.2011) e delle opere realizzande, il sottoscritto si è avvalso della consulenza di un tecnico computista e di un avvocato amministrativista.

Dopo una descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del sito di intervento, viene affrontata la questione dell'inquadramento dell'intervento sotto il profilo urbanistico-edilizio anche alla luce della sentenza n. 227 del 23 aprile 2016 del Tribunale di Savona, cui seguono alcune considerazioni sulle possibilità realizzative dell'intervento anche alla luce di eventuali varianti che si potrebbero applicare, in via astratta, al compendio immobiliare ai sensi della normativa vigente.

Analizzato l'inquadramento sotto il profilo urbanistico-edilizio, si passa alla valutazione degli oneri concessori, alla stima dei costi di costruzione e degli oneri professionali, finanziari e delle spese generali.

I costi di costruzione sono stati analizzati secondo il seguente schema:

- 1- costi del cantiere fino alla data del sequestro;
- 2- costi di ripristino del cantiere, sia degli edifici che delle aree esterne;
- 3- costi per rendere ultimato l'intero complesso immobiliare.

Gli oneri concessori, professionali, finanziari e le spese tecniche sono quelli stimati necessari per completare l'intervento.

Dato che scopo della stima è quello di stabilire il valore venale del comparto edificabile ai fini dell'alienazione dello stesso da parte della proprietà, si ritiene che il metodo estimale ritenuto aderente alla situazione di fatto sia quello del criterio a "*valore di trasformazione*", che nella dottrina estimale è da considerarsi strumento classico di valutazione di un'area fabbricabile, o parzialmente fabbricata come nel caso in questione.

2. Descrizione dell'area di intervento

2.1 Caratteristiche posizionali del sito

L'area oggetto dell'intervento denominato "Brezza di Mare" e ricadente all'interno della zona T1 del PRG vigente del Comune di Ceriale, è compresa tra la linea ferroviaria Genova - Ventimiglia a sud e la Strada Statale Aurelia a monte mentre a ponente è delimitata dal rio Torsero ed a levante da un lotto di terreno costituito da un a fitta pineta. Trovasi a ponente dell'abitato di Ceriale alla distanza di circa 1,2 km dal centro del paese che si può identificare in Piazza della Vittoria.

Il contesto in cui ricade l'insediamento è caratterizzato da una tipologia di costruzioni molto eterogenea a carattere prevalentemente residenziale, con alternanza di manufatti adibiti ad attività turistico-ricettive.

I piani terra degli edifici residenziali complessivamente sono costituiti da box e da qualche magazzino, mentre le attività commerciali sono limitate a qualche bar e negozio.

In sostanza la zona non ha caratteristiche di pregio, ma piuttosto si presenta quale una periferia urbana carente sotto il profilo della viabilità, della sosta e delle aree verdi, in considerazione che la viabilità principale esistente è la Via Orti del Largo, parallela ed adiacente alla linea ferroviaria Genova Ventimiglia, dalla quale è possibile collegarsi alla soprastante Via Aurelia mediante la via Europa ed una stradina situata alla fine di via Orti del Largo lato levante.

Dal punto di vista delle attività commerciali presenti in zona partendo da ponente si trova il situato in prossimità dell'attraversamento del rio Torsero e distante dall'asse baricentrico dell'intervento circa 170 mt, quindi il situato a levante nell'omonima via e distante dall'asse baricentrico dell'intervento circa 300 mt e sempre a levante il distante dall'asse baricentrico dell'intervento circa 450 mt.

La linea ferroviaria Genova-Ventimiglia, costituita da un rilevato dell'altezza di circa 3.00 mt, impedisce la vista mare dal piano terreno ed anche dai piani primo a causa della notevole vegetazione presente.

L'accesso alla spiaggia avviene tramite un piccolo sottopasso ferroviario voltato situato a levante dell'intervento alla distanza di circa 130 mt.

2.2 Identificazione catastale e caratteristiche dell'area

2.2.1 Identificazione catastale

L'area oggetto della presente è identificata all'interno dei fogli nn. 10 ed 11 di mappa del Comune di Ceriale secondo i mappali rappresentati all'interno della tav.4 dello S.U.A. approvato, e così come modificati a seguito frazionamenti e rappresentati nelle tavv. nn° 5.12, 6.12 e 65.i2 facenti parte dei Permessi di Costruire relativi all'Ambito organico di Intervento A, B e C (vedasi l'allegato "A").

In tali tavole allegata vengono evidenziati i mappali in proprietà del soggetto attuatore, i mappali per i quali il soggetto attuatore possiede l'indice edificatorio ma non la proprietà, ed i mappali di proprietà di terzi.

Su tale aspetto delle proprietà si rimanda al paragrafo 3.3 "Sentenza del 23 aprile 2016" ove viene sviluppato l'argomento relativo al titolo di proprietà delle aree.

2.2.2 Caratteristiche dell'area

L'area oggetto dell'intervento della zona T1 è costituita da un terreno pianeggiante della superficie complessiva di 66.677 mq.

All'interno di tale zona sono presenti edifici esistenti a destinazione prevalentemente residenziale costituenti nel loro complesso una volumetria di 64.071 mc oltre a 2.047 mc derivanti da concessioni in sanatoria.

I fabbricati esistenti sono situati per la maggior parte nella parte di ponente dell'area in prossimità alla via Orti del Largo e lungo tale via, mentre edifici di minori dimensioni sono situati nella parte di monte dell'intervento in prossimità della Via Aurelia.

In posizione pressochè centrale sono presenti due edifici di ridotte dimensioni costituenti i mappali 96 e 98 del foglio 11 ed uno di dimensioni maggiori costituente il mappale 1027 sempre del foglio 11 di mappa catastale.

2.3 Descrizione dell'area allo stato attuale

L'area allo stato attuale si può descrivere nella seguente sintetica maniera:

- area esterna di cantiere
- volumi costruiti

2.3.1 Aree esterne di cantiere

Per area esterna si intende tutta la superficie compresa all'interno della perimetrazione dello SUA con esclusione dei fabbricati esistenti, delle aree in proprietà privata di terzi e delle volumetrie già realizzate dal soggetto attuatore.

Come si evince dalle fotografie allegata alla "Documentazione fotografica aree esterne", l'intera area allo stato attuale riversa in condizioni che di fatto sono il frutto dell'abbandono che dura da cinque anni (vedere allegato "B").

Si ritiene necessaria la rimozione e smaltimento di parecchio materiale che per distinguo si è distinto per zone, anche per meglio identificarle nell'allegata "Documentazione fotografica aree esterne" dell'allegato "B".

1. Zona compresa tra il confine di ponente dell cantiere (Rio Torsero) e le prime costruzioni.

- presenza di detriti e pietrame;
- legname, pannelli isolanti ammalorati, striscie sottomuro;
- erbe infestanti arbusti e rovi;
- pulizia intorno alle gru con verifica basamenti/tronchetto e rimontaggio;
- monoblocchi/baracche di cantiere in pannelli sandwich costituite da:
 - n.2 magazzini,
 - spogliatoio,
 - ufficio capocantiere con annesso spogliatoio,
 - ufficio,
 - bagno uffici,
 - bagno operai,
 - mensa,
- area con rifiuti (sacchi di spazzatura).
- cumuli di detriti di demolizioni e rifiuti di cantiere;
- materiale legnoso ammalorato;
- imballaggi misti;
- cumuli di terra;
- silos per intonaci con all'interno materiale ormai indurito;
- gru montate con impianto elettrico demolito e gru e smontate posate a terra;
- rifiuti RSU;
- recinzione di cantiere in legno/rete metallica/rete plastificata da rimuovere.

(vedere "Documentazione fotografica aree esterne di cantiere" foto dalla n.1 alla n.29)

2. Zona compresa tra i fabbricati C2 e C3.

- scatolari in assi di legno contenente materiale da smaltire;
- erbe infestanti arbusti e rovi.

(vedere "Documentazione fotografica aree esterne di cantiere" foto dalla n.30 alla n.37)

3. Zona compresa tra i fabbricati C1 e C2.

- acqua sulla soletta;
- pulizia generale.

(vedere "Documentazione fotografica aree esterne di cantiere" foto dalla n.38 alla n.42)

4. Zona compresa tra il fabbricato A3 ed A4.

- bancali di materiale da smaltire;
- erbe infestanti arbusti e rovi;
- legname;
- listelli di ferro e plastica;
- travetti per solai e legname;
- sacchi di cemento indurito.

(vedere "Documentazione fotografica aree esterne di cantiere" foto dalla n.43 alla n.48)

5. Zona ove sono presenti i silos.

- sacchetti di cemento indurito;
- erbe infestanti arbusti e rovi;
- legname e bancali da smaltire;
- rotoli di tappetini da sottofondo per pavimenti da smaltire;
- scatolari in assi di legno contenente materiale da smaltire.

(vedere "Documentazione fotografica aree esterne di cantiere" foto dalla n.49 alla n.51)

6. Zona compresa tra i fabbricati C1 ed A3.

- presenza di contenitore con rifiuti;
- pietrame e legname.

(vedere "Documentazione fotografica aree esterne di cantiere" foto dalla n.52 alla n.54)

7. Zona a levante del fabbricato A3.

- presenza di telai per ponteggi;
- ripristino della gru bianca;
- pulizia generale.

(vedere "Documentazione fotografica aree esterne di cantiere" foto dalla n.55 alla n.56)

8. Zona compresa tra i fabbricati A2 e C1.

- pulizia area zona piscina attualmente costituita da una fossa;
- sacchetti di cemento induriti;
- cumulo di detriti dentro la piscina da smaltire;
- falsi telai da controllare.

(vedere "Documentazione fotografica aree esterne di cantiere" foto dalla n.57 alla n.72)

9. Zona a ponente del fabbricato A2.

- presenza di legname;

(vedere "Documentazione fotografica aree esterne di cantiere" foto dalla n.73 alla n.75)

10. Zona a sud del fabbricato A2.

- ripristino della fossa/fondazione della gru.

(vedere "Documentazione fotografica aree esterne di cantiere" foto n.76)

11. Zona in prossimità dei silos Fassa-Bortolo.

- pannelli solari da verificare/smaltire;
- pannelli isolanti da smaltire.

(vedere "Documentazione fotografica aree esterne di cantiere" foto dalla n.77 alla n.78)

12. Zona centrale a ponente del fabbricato B.

- presenza di cumulo di detriti;
- legname;
- pannelli isolanti.

(vedere "Documentazione fotografica aree esterne di cantiere" foto dalla n.79 alla n.81)

13. Zona compresa tra i fabbricati B e C1.

- silos da verificare tramite le ditte fornitrici (Rofix e Fassa) e smaltire;
- quadri elettrici e macchinari di cantiere da smaltire/ripristinare.

(vedere "Documentazione fotografica aree esterne di cantiere" foto dalla n.82 alla n.84)

14. Zona a ponente del fabbricato B.

- ripristino della gru;
- pannelli isolanti.

(vedere "Documentazione fotografica aree esterne di cantiere" foto dalla n.85 alla n.88)

15. Zona circoscritta dal fabbricato B.

- legname;
- cassonetti contenenti rifiuti

(vedere "Documentazione fotografica aree esterne di cantiere" foto dalla n.89 alla n.91)

16. Zona baracche di cantiere a levante dell'edificio B.

- pulizia interna;
- pannelli isolanti.
- smaltimento monoblocchi ammalorati

(vedere "Documentazione fotografica aree esterne di cantiere" foto dalla n.92 alla n.94)

17. Zona a levante corrispondente agli uffici vendite.

- pulizia da vegetazione infestante;
- monoblocchi/baracche da disinfestare e ripristinare ovvero smaltire;

(vedere “Documentazione fotografica aree esterne di cantiere” foto n.95)

18. Zona corrispondente all’ingresso del cantiere.

- sacchi di cemento indurito da smaltire;
- cavalletti per ponteggi da recuperare;
- bancali e blocchetti di gasbeton da smaltire.

(vedere “Documentazione fotografica aree esterne di cantiere” foto dalla n.96 alla n.98)

La presente relazione ha quantificato l’importo necessario per ripristinare in maniera idonea l’area di cantiere, in considerazione che non si erano ancora iniziate le opere di urbanizzazione se non per una regimazione delle acque nella parte di monte dell’intervento, per la quale è stato stimato il ripristino.

2.3.2 Edifici realizzati

Nel paragrafo 3.2 “Permessi di Costruire rilasciati” vengono descritti gli edifici oggetto del relativo permesso di costruire, mentre oggetto del presente paragrafo è l’analisi dello stato attuale dei luoghi.

1. Edificio A2 – albergo 4 stelle (documentazione fotografica allegato “B” parag. 2)

Edificio di quattro piani fuori terra destinato ad albergo con 60 camere, ed un piano interrato destinato ad autorimessa.

Costruzione finita al grezzo, ovvero terminate le murature di perimetro e le divisioni interne.

Nessuna presenza di impianti.

Ascensori manomessi da smantellare e rifare.

Balconi e gronda con sottofondo e guaine bituminose da rifare.

Piano terra: - intonaco a soffitto in più punti ammalorato causa acqua;

Piano primo: - intonaco come sopra;

piano secondo: - intonaco come sopra, smuramento dei telai delle n.4 porte REI;

piano terzo: - intonaco come sopra, smuramento dei telai delle n.4 porte REI;

tetto: - come risulta evidente dalle foto, manto di copertura da smantellare, compresi i pannelli solari, fino al grezzo della soletta in c.a., e verificare le tubazioni degli impianti;

2. Edificio A3 – residenziale (documentazione fotografica allegato “B” parag. 3)

Edificio di due piani fuori terra a destinazione residenziale per un totale di n.5 alloggi, ed un piano interrato destinato ad autorimessa in comune con gli edifici C1, C2, C3 ed A4.

Costruzione internamente finita all'intonaco, esternamente al grezzo della muratura, ovvero terminate le murature di perimetro e le divisioni interne.

Balconi con sottofondo e guaine bituminose da rifare.

Impianto idrotermico-sanitario da verificare con tubazioni del gas e condizionamento tranciati e mancanza dei collettori dell'impianto sanitario.

Impianto elettrico da rimuovere i fili e da verificarne le tubazioni.

Piano terra: - scatole dei collettori sanitari sono da smurare;
- intonaco da rifare nelle camere nord-est e nord-ovest;

Piano primo: - rifacimento intonaco angolo della camera a sud-est;
- rifare intonaco soffitto camera a nord-est;
- rifare intonaco della parete in corrispondenza dell'angolo della camera a nord-ovest;

tetto: - in discrete condizioni, da verificare;

3. Edificio A4 – residenziale (documentazione fotografica allegato “B” parag. 4)

Edificio di due piani fuori terra a destinazione residenziale per un totale di n.5 alloggi, ed un piano interrato destinato ad autorimessa in comune con gli edifici C1, C2, C3 ed A3.

Costruzione internamente finita all'intonaco, esternamente al grezzo della muratura, ovvero terminate le murature di perimetro e le divisioni interne.

Balconi con sottofondo e guaine bituminose da rifare.

Impianto idrotermico-sanitario da verificare con tubazioni del gas e condizionamento tranciati e mancanza dei collettori dell'impianto sanitario.

Impianto elettrico da rimuovere i fili e da verificarne le tubazioni.

Piano terra: - scatole dei collettori sanitari sono da smurare;
- intonaco da rifare nelle camere nord-est e nord-ovest e localetto;
- intonaco intorno al tubo nella camera a sud;

Piano primo: - rifacimento intonaco parete della camera a sud-est;

- rifare intonaco soffitto camera a nord-ovest;
- rifare intonaco della parete in corrispondenza dell'angolo della camera a nord-est e della camera a nord-ovest;

tetto: - in discrete condizioni, da verificare;

4. Edificio B1-a – residenziale e commerciale a piano terra (documentazione fotografica allegato “B” parag. 5)

Edificio di quattro piani fuori terra a destinazione residenziale e con piano terra destinato ad attività commerciale, oltre ad un piano interrato destinato ad autorimessa in comune con l'edificio B-b.

Costruzione finita al grezzo, ovvero terminate le murature di perimetro e le divisioni interne escluso il piano terra.

Balconi con sottofondo e guaine bituminose da rifare.

Impianto idrotermico-sanitario da verificare con tubazioni del gas e condizionamento tranciati e mancanza dei collettori dell'impianto sanitario.

Impianto elettrico da rimuovere i fili e da verificarne le tubazioni.

- Piano terra: - presenza della sola muratura di perimetro;
- Piano primo: - finite le divisioni murarie interne non intonacato;
- piano secondo: - finite le divisioni murarie interne non intonacato;
- piano terzo: - finite le divisioni murarie interne intonacato con intonaco da rifare;
- tetto: - manto di copertura da smantellare, compresi i pannelli solari, fino al grezzo della soletta in c.a.;

5. Edificio B1-b – residenziale e commerciale a piano terra (documentazione fotografica allegato “B” parag. 6)

Edificio di tre piani fuori terra più un quarto piano ricoprente circa metà edificio, a destinazione residenziale e con piano terra destinato ad attività commerciale, oltre ad un piano interrato destinato ad autorimessa in comune con l'edificio B-a.

Costruzione finita al grezzo, ovvero terminate le murature di perimetro e le divisioni interne escluso il piano terra.

Impianti non realizzati.

Balconi con sottofondo e guaine bituminose da rifare.

- Piano terra: - presenza della sola muratura di perimetro;

Piano primo: - finite le divisioni murarie interne non intonacato;
piano secondo: - finite le divisioni murarie interne non intonacato;
piano terzo: - finite le divisioni murarie interne non intonacato con intonaco da rifare;
tetto: - finito al grezzo della soletta in c.a.;
terrazza di copertura: - smaltimento dei rotoli di isolante.

6. Edificio C1 – RTA (documentazione fotografica allegato “B” parag. 7)

Edificio di quattro piani fuori terra destinato a Residenza Turistico Alberghiera, per un totale di 35 alloggi ed un piano interrato destinato ad autorimessa in comune con gli edifici C2, C3, A3 ed A4.

Costruzione finita al grezzo, ovvero terminate le murature di perimetro e le divisioni interne.

Ascensori manomessi da smantellare e rifare.

Balconi e gronda con sottofondo e guaine bituminose da rifare.

Impianto idrotermico-sanitario da verificare con tubazioni del gas e condizionamento tranciati e mancanza dei collettori dell’impianto sanitario.

Impianto elettrico da rimuovere i fili e da verificarne le tubazioni.

Porte REI, n.4 per piano da rimuovere.

Piano terra: - finite le divisioni murarie intonacato il solo soffitto in più punti ammalorato;

Piano primo: - intonaco come sopra;

piano secondo: - finito all’intonaco e sottofondo pavimento, manca l’intonaco nel corridoio ed in qualche vano;

piano terzo: - finito all’intonaco e sottofondo pavimento, manca l’intonaco nel corridoio ed in qualche vano, per il vano lato mare rifacimento intonaco;

tetto: - come risulta evidente dalle foto necessita di intervento di ripristino causa presenza di lattonerie divelte, ardesie divelte e rotte, comignoli rotti;

7. Edificio C2 – residenziale (documentazione fotografica allegato “B” parag. 8)

Edificio di tre piani fuori terra a destinazione residenziale per un totale di n.8 alloggi, ed un piano interrato destinato ad autorimessa in comune con gli edifici C1, C3, A3 ed A4.

Costruzione internamente finita all'intonaco, esternamente al grezzo della muratura.

Balconi con sottofondo e guaine bituminose da rifare.

Impianto idrotermico-sanitario da verificare con tubazioni del gas e condizionamento tranciati e mancanza dei collettori dell'impianto sanitario.

Impianto elettrico da rimuovere i fili e da verificarne le tubazioni.

Ascensore manomesso da smantellare e rifare.

Piano terra: - rimozione rotolo di tappetino a pavimento nell'alloggio est;

- intonaco da rifare nelle camere nord-est e nord-ovest;

Piano primo: - intonaco da rifare nelle camere nord-est e nord-ovest;

Piano secondo: - intonaco da rifare nelle camere nord-est e nord-ovest;

tetto: - in discrete condizioni, da ripristinare;

8. Edificio C3 – residenziale (documentazione fotografica allegato "B" parag. 9)

Edificio di tre piani fuori terra a destinazione residenziale per un totale di n.8 alloggi, ed un piano interrato destinato ad autorimessa in comune con gli edifici C1, C2, A3 ed A4.

Costruzione internamente finita all'intonaco, esternamente al grezzo della muratura.

Balconi con sottofondo e guaine bituminose da rifare.

Impianto idrotermico-sanitario da verificare con tubazioni del gas e condizionamento tranciati e mancanza dei collettori dell'impianto sanitario.

Impianto elettrico da rimuovere i fili e da verificarne le tubazioni.

Ascensore manomesso da smantellare e rifare.

Piano terra: - intonaco da rifare angoli nelle camere nord-est e sud-est;

Piano primo: - intonaco da rifare angoli nelle camere nord-est e sud-est;

- intonaco da rifare camera sud-ovest;

Piano secondo: - intonaco da rifare angoli nelle camere nord-est e sud-est;

tetto: - in discrete condizioni, da ripristinare.

3. Inquadramento sotto il profilo urbanistico, edilizio e procedurale

Il Comune di Ceriale è fornito di uno strumento urbanistico generale costituito da un P.R.G., attualmente vigente, che è stato approvato con D.P.G.R. n° 180 del 15.11.2001, ad oggi scaduto e per il quale interviene l'art. 47ter della L.R. 36/1997 e s.m.i. che di fatto vieta l'adozione ed approvazione di varianti al PRG tranne per quelle relative ad opere pubbliche, ad opere per attività produttive o per la pubblica e privata incolumità.

La zona nel PRG vigente è identificata quale zona "T" – *turistico alberghiera confermata*, ed è normata dall'art.29 delle Norme di Attuazione, che riportano al PRG approvato in data 21.11.1978 con D.P.G.R. n. 1115 come modificato dalla variante approvata con D.P.G.R. n. 638 del 02.5.1991 (vedere allegato "C")

Tale area è assoggetta a vincolo paesaggistico ambientale a termini del D.Lgs . 42/2004

Come riportato nella Relazione Illustrativa allegata al progetto dello SUA dell'area in oggetto, lo "*Strumento Urbanistico attuativo (d'ora in avanti denominato S.U.A.) di iniziativa pubblica, disciplina gli interventi costruttivi nell'ambito della zona turistica di nuovo impianto prevista sia dal PRG vigente che dal PRG adottato e denominata "T1" all'interno del Comune di Ceriale*".

3.1 Breve sintesi cronologica

Tale **S.U.A. è stato approvato** mediante i seguenti provvedimenti:

- **Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 27.9.2001;**
- **Provvedimento Edilizio n. 01/2001 del 16.10.2001;**
- **Provvedimento n. 499/2001 prot. 46408 del 08.8.2001 della Provincia di Savona.**

L'attuazione ha avuto luogo mediante la **Compravendita-Conventione del 29.9.2008** rogata presso il Notaio Elpidio Valentino di Alassio.

Su richiesta effettuata da parte del soggetto attuatore, il Comune di Ceriale ha rilasciato i **Permessi di Costruire (P.d.C.)** per l'edificazione delle opere di urbanizzazione degli interi ambiti A,B,C,D e per la realizzazione degli ambiti A (escluso l'edificio A1), B e C e che vengono di seguito riportati:

- P.d.C. n. 21C009 del 19.2.2009 prot. 4928 Opere di Urbanizzazione
- P.d.C. n. 22C009 del 19.2.2009 prot. 4929 Ambito "A"
- P.d.C. n. 23C009 del 19.2.2009 prot. 4930 Ambito "B"
- P.d.C. n. 24C009 del 19.2.2009 prot. 4931 Ambito "C".

Il giorno **17.2.2011** è stato disposto il **sequestro preventivo** dell'area in oggetto, materialmente eseguito il 28.2.2011.

In data **07.3.2011** prot. 6519, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – Settore Edilizia Privata ed Urbanistica Arch. Luca Spada, invia a tramite racc. A/R al soggetto attuatore Soc. _____, la **comunicazione di avvio del procedimento di annullamento in autotutela dei Permessi di Costruire** sopra riportati.

In data **28.3.2011** la _____ l. protocollava presso il Comune di Ceriale (prot. 8597) il **riscontro alla comunicazione del 07.3.2011**.

In data **22.6.2012** il pubblico ministero disponeva la **revoca del sequestro preventivo**, atteso l'intervenuto **fallimento della _____**, essendo passata la titolarità delle aree ad un soggetto terzo ed estraneo (la curatela).

In data **26.2.2016** il Giudice della Sez. Penale del Tribunale di Savona, ha pronunciato e pubblicato la **Sentenza**, che è stata depositata in data 23.4.2016, secondo la quale, sotto il profilo urbanistico-edilizio viene **fatto salvo lo S.U.A.** approvato nel 2001 mentre risultano **illegittimi i Permessi di Costruire** relativi alle **opere di urbanizzazione ed all'ambito "A"** per difetto di titolo da parte del soggetto attuatore.

3.2 S.U.A. approvato: descrizione sintetica

All'interno dell'area lo SUA prevede di poter realizzare un insediamento turistico-ricettivo con annessa residenza ed attività commerciali per una volumetria complessiva di 56.382 mc, suddivisi percentualmente nelle varie destinazioni d'uso secondo le seguenti percentuali:

- turistico-ricettiva	= 50 % x 56.382 mc =	= 28.191,00 mc
	dei quali	
RTA	= 70% x 28.191	= 19.733,70 mc
Albergo	= 30% x 28.191	= <u>8.457,30 mc</u>
		28.191,00 mc
- residenziale	= 30 % x 56.382 mc =	= 16.914,60 mc
- terziario	= 20 % x 56.382 mc =	= 11.276,40 mc
		<hr/>
		56.382,00 mc

Da considerare la possibilità di demolire e ricostruire la volumetria di 2.047 mc esistenti risultanti da concessioni in sanatoria.

La realizzazione di tale complesso immobiliare può avvenire per mezzo di n°4 Ambiti di Intervento A, B, C e D, (il quinto ambito è l'ambito E1 che di fatto, come precedentemente riportato è una demolizione con ricostruzione di una volumetria esistente sanata della volumetria di 2047 mc) che possono essere attuati separatamente in considerazione che ogni ambito prevede, al suo interno, la realizzazione di una quota di opere di urbanizzazione tale da garantire la funzionalità e l'organicità dell'intero ambito di intervento anche a prescindere dall'attuazione dei rimanenti ambiti, (come riportato testualmente all'art.4 comma 7 delle NTA dello SUA).

Le tre destinazioni d'uso previste nello SUA, la ricettivo-turistica, la residenziale e la terziaria sono disposte in maniera promiscua all'interno di ognuno dei quattro ambiti secondo la tabella seguente contenuta nelle NTA dello stesso SUA, ove sono riportati anche i volumi dei singoli edifici costituenti gli ambiti e le relative destinazioni d'uso.

sottostante via Orti del Largo, oltre ad aree a parcheggio pubblico, percorsi e spazi pedonali, verde pubblico attrezzato e tutte le necessarie urbanizzazioni quale rete fognaria, illuminazione pubblica, acquedotto etc..

In merito alle aree a servizi si riporta la tabella estratta dalle NTA dello SUA, ove sono riportate le superfici corrispondenti a ciascun ambito

AMBITI	Verde pubblico attrezzato (mq)	Spazio pubblico attrezzato (mq)	Parcheggi pubblici (mq)	Visibilità (mq)
Ambito a	5132	245	2215	2333
Ambito b	2247	2201	2017	1059
Ambito c	574	1903	1579	1502
Ambito d	2023	709	2325	1493
Ambito e	3197		230	1120
Totale	13273	7058	9026	5107

Per quanto riguarda l'attuazione l'art. 4 delle NTA prescrivono, sostanzialmente, che:

- le ultime concessioni siano rilasciate non oltre i sette anni dall'approvazione dello SUA;
- la domanda per la realizzazione di ogni intero ambito sia presentata entro cinque anni, pena l'espropriazione da parte del Comune.

3.3 Convenzione urbanistica: descrizione sintetica

La Convenzione Urbanistica è stata siglata in data 29.9.2008 a rogito del Notaio Elpidio Valentino di Alassio.

Oltre agli impegni di tipo urbanistico In tale atto la società _____ acquista anche dal Comune di Ceriale un appezzamento di terreno di circa 180 mq identificato dal mappale 1043 del foglio 11.

Nelle Premesse viene riportato l'elenco degli elaborati progettuali e dei mappali di cui il soggetto attuatore detiene la proprietà ovvero il solo indice edificatorio

Le aree in proprietà del Soggetto Attuatore risultano pari ad una superficie complessiva di 47.788,00 m² di cui 47.268,00 m² con indice edificatorio e 520,00 m² senza indice.

Viene riportato il fatto che il Piano di Bacino, sopravvenuto dopo l'approvazione dello SUA, ha reso parzialmente inattuabili le previsioni dello SUA stesso dato che alcuni appezzamenti dell'ambito "D" risultano ricadere all'interno di un'area perfluviale inondabile del rio Torsero.

ART. 1 Oggetto della convenzione

- completa attuazione ambiti "A", "B", "C"
- attuazione del comparto "D", quantomeno limitatamente alla viabilità ed opere di urbanizzazione
- volumi interrati, compatibili con il Piano di Bacino.

ART. 2 Urbanizzazione primaria

- a) viabilità ad uso pubblico interna allo SUA
- b) rete acque bianche e nere
- c) rete approvvigionamento idrico ed allacci
- d) parcheggi pubblici
- e) pubblica illuminazione

Impone un progetto esecutivo unitario.

Nota dello scrivente: In tale articolo al comma 5 viene riportato l'impegno da parte del Comune a procurare al soggetto attuatore la proprietà o comunque la disponibilità delle aree in proprietà di terzi, con oneri economico – finanziari a carico del soggetto attuatore.

ART. 3 Urbanizzazione secondaria

Ambito "A" parcheggi pubblici

Ambito "B" campo da tennis

Ambito "B" spazi pubblici

Ambito "C" parcheggi pubblici

Ambito "D" parcheggi pubblici – viabilità subordinata alla sclassifica delle aree.

Al comma 5 di tale articolo il soggetto attuatore si impegna a rilasciare al Comune una fideiussione pari a 100.000 € per espropri verso terzi.

ART. 4 Opere ulteriori

- i) rotatoria di raccordo con S.S.1. Via Aurelia
 - ii) asfaltatura Via Orti del Largo
 - iii) planimetria impianto video sorveglianza
 - iv) relazione raccolta differenziata rifiuti solidi urbani
-
- progetto opere idrauliche lungo tutto il corso del rio Torsero.
 - lavori idraulici fino a 700.000 € nel tratto adiacente al comparto "D".
 - se non bastano a mettere in sicurezza il comparto "D", i 700.000 € invece che in opere si devono versare nelle casse comunali senza vincolo di destinazione e/o di scopo.
 - se la Provincia approva il progetto, il soggetto attuatore può realizzare solo gli interrati del comparto "D", mentre le opere in elevazione solo dopo la avvenuta classificazione delle aree perfluviali inondabili.

Commento: all'approvazione del progetto di sistemazione idraulica si possono realizzare i volumi interrati dell'ambito "D", che si possono allagare, ma permettono di poter realizzare le opere di urbanizzazione del comparto "D", quindi il soggetto attuatore andrebbe a realizzare le opere di urbanizzazione senza realizzare le opere edilizie previste dall'ambito, peraltro avendo già realizzato le volumetrie interrate che senza le opere soprastanti non servirebbero a nessuno!

Al comma 2 di tale articolo il soggetto attuatore si impegna a rilasciare al Comune una fideiussione pari a 350.000 € per tali ulteriori opere.

Al comma 9 di tale articolo il soggetto attuatore si impegna a rilasciare al Comune una fideiussione pari a 700.000 € per le opere di sistemazione idraulica.

ART. 4BIS Ulteriori impegni

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le seguenti ulteriori opere:

- ripascimento arenile senza possibilità di scomputo:
- impianto di video-sorveglianza con un minimo di 15 postazioni, scomputabile;
- aree/isole ecologiche, scomputabile.

Opere interesse generale scomputabili

- realizzazione impianto video-sorveglianza con minimo 15 postazioni di ripresa dentro lo SUA

- realizzazione aree/isole ecologiche

ART. 5 Contributo di permesso di costruire e relative modalità di pagamento

Importo contributo di permesso di costruire = 2.142.429,73 €

Tale importo risulta dalla somma dei seguenti importi:

- 1.287.127,00 dovuto alla destinazione residenziale;
- 216.809,73 dovuto alla destinazione turistico-ricettiva;
- 683.493,00 dovuto alla destinazione commerciale/terziaria.

Viene specificato che tale importo è meramente previsionale, ed inoltre viene specificato che è stato ottenuto dividendo la volumetria per 3 mt.

Nota dello scrivente: ai sensi della l.R.16/08 e s.m.i. art.67bis, attualmente il parametro di conversione sarebbe 3.50 mt, per cui la stima del contributo sarebbe inferiore.

ART.6 Scomputo

Comma 3 Il Sogg. Att. si impegna a realizzare tutte le opere di urbanizzazione di cui agli artt. 2,3,4.

Comma 3bis Se "D" non trova attuazione, le urbanizzazioni del D il sogg. attuatore le realizza comunque la primaria, senza maturare diritto ad alcuno scomputo.

Comma 4 Se il Comune non può procurare la proprietà o la disponibilità delle aree su cui insistono le opere di urbanizzazione allora il sogg. attuatore ne fa delle altre anche al di fuori dello SUA, ma indicate dall'Amministrazione Competente.

Commento: Risulta che tuttavia il Comune non abbia emesso alcun provvedimento ed iniziato alcuna attività in merito alle aree da espropriare per realizzare le

opere di urbanizzazione, così come non ha indicato quali altre opere eventualmente andare a realizzare altrove

ART. 7 Ulteriori cessioni

Il Comune di Ceriale vende la capacità edificatoria di 180 m² a , al prezzo di 51.300,00 €, che la ' ha pagato il 26.9.2008

ART. 8 Rapporti con enti erogatori servizi

Vedasi articolo di convenzione

ART. 9 Destinazioni urbanistiche e norme relative

comma 2 bis: il commerciale a piano terra del B1 e B2 rimane vincolato in perpetuo senza possibilità di trasformare in residenziale.

Il piano terra del C1 non potrà in nessun caso essere residenziale.

comma 4: in tale comma viene accorpata tutta la destinazione alberghiera prevista nello SUA all'interno dell'edificio A2 per una volumetria di 9279 mc.

Si riporta l'allegato "D" alla convenzione ove è rappresentata la Tabella Generale

Verifica concentrazione della funzione esecutiva in persona A:

no. 2.232.00 > no. 2.457.00

È verificata la concentrazione della funzione esecutiva nel campo di azione propria del compendio amministrativo di cui alla stessa legge app. n. 10/2001.

TABELLA GENERALE

	Valori Preved. rate S.I.A.	Valori Adeguali e Prevedizioni rate predefinite	Documenti Cost. previsti a seguito adeguamento	Scostamento S.I.A. Adeguamento
PERIODO A	16.235	16.235	Indirizzo 2.232.00 Rendiconto 2.232.00 R.I.A. 2.457.00	0
PERIODO B	14.851	14.851	Indirizzo 2.232.00 Rendiconto 2.232.00 R.I.A. 2.457.00	0
PERIODO C	16.916	16.916	Indirizzo 2.232.00 Rendiconto 2.232.00 R.I.A. 2.457.00	0
PERIODO D	12.721	12.721	Indirizzo 2.232.00 Rendiconto 2.232.00 R.I.A. 2.457.00	0
TOTALE	60.723	60.723	60.723.00	

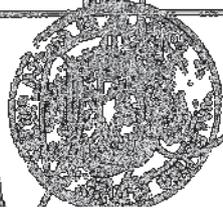
VERIFICA PERCENTUALE DESTINAZIONE FUSO ANNISSO

Volume complessivo autorizzato: 20.000 mq. con cubatura:

2000mq. - 100%	20000 mq. con cubatura	adeguato	2.457.00
		70%	10.539.00
			12.564.00
			11.232.00
TOTALE			36.892.00

	Valori Raddoppiati	Valori Totali	Valori F.I.A.	Valori Adeguati
PERIODO A	2.302.00	-	4.607.00	2.457.00
PERIODO B	12.564.00	2.457.00	-	-
PERIODO C	1.232.00	-	2.457.00	-
PERIODO D	-	2.457.00	2.457.00	-
Tot. Preved. a seguito adeguamento	16.098.00	11.371.00	10.539.00	2.457.00
Tot. Preved. rate S.I.A.	16.098.00	11.371.00	10.539.00	2.457.00
Adeguato	0.00	0.00	0.00	0.00

Dele

 *Dele*

ART. 10 Attuazione del Piano

Ogni fabbricato ed ogni opera dovrà conseguire apposito e preventivo Permesso di Costruire

ART. 11 Termini massimi esecuzione opere di urbanizzazione e cessione di relative aree.

Comma 1: Il sogg. attuatore si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione ricadenti sulle sue aree di proprietà insieme ai relativi edifici, entro il termine di validità dello SUA.

Per le aree di cui il sogg. Attuatore non dispone la proprietà valgono gli articoli 2 e 3 per cui è il Comune che deve mettergli a disposizione le aree.

Il sogg. attuatore si obbliga infatti ad iniziare i lavori entro 30 gg da quando il Comune gli consegna le aree.

Comma 2: non viene rilasciata l'agibilità se prima non si sono completate le urbanizzazioni primaria e secondaria per quell'ambito specifico ove sono stati realizzati gli edifici.

Comma 3: il comparto D non si attua fino ad avvenuta declassificazione delle aree esondabili.

ARTT.12/13/14

In tali articoli sono disciplinati sia l'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione che le modalità con cui vengono cedute le aree al Comune, cessione che è prevista deve avvenire entro 4 mesi dalla data di ultimazione delle opere.

ART. 15 Garanzie

Rilascio da parte del sogg. attuatore di fidejussioni assicurative relative alle opere di urbanizzazione dei comparti A,B,C.

Rilascio da parte del sogg. Attuatore di fidejussione, sempre assicurativa, nel momento in cui presenta il progetto di P.d.C. delle opere di urbanizzazione del comparto "D".

ART. 16 Inadempienze

Il Dirigente sospende i lavori se:

- incongruenze nella esecuzione opere di urbanizzazione
- il sogg. att. non presenta progetto difesa idraulica rio Torsero entro 6 mesi dalla convenzione e non inizia a realizzare entro 24 mesi le opere
- mancato rispetto termini art. 11
- opere di urbanizzazione difformi anche parzialmente
- rifiuto a cedere le aree
- mancato inserimento nel trasferimento a terzi degli impegni convenzionali
- altri obblighi delle NTA

ARTT. 17/18/19/20

Articoli standard, secondo cui in caso di controversia il foro è quello del Tribunale di Savona, che la registrazione è a carico del soggetto attuatore, così come tutte le spese inerenti la stipula della convenzione. All'art.20 le parti richiedono che l'atto venga redatto nella forma della scrittura privata autenticata.

3.4 Permessi di Costruire rilasciati: descrizione sintetica

3.4.1 Permesso di Costruire Opere di urbanizzazione

Tale Permesso di Costruire n.21C009 del 19.2.2009 prot. 4928 riguarda appunto la richiesta di autorizzazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative a tutti e quattro gli ambiti di intervento A, B, C e D.

3.4.2 Permesso di Costruire Ambito "A"

Tale Permesso di Costruire n.22C009 del 19.2.2009 prot. 4929 riguarda appunto la richiesta di autorizzazione per la realizzazione dell'ambito "A" ovvero degli edifici A2 destinato ad albergo, A3 ed A4 a destinazione residenziale e relative autorimesse interrato sottostanti.

Edificio A2 - Albergo

L'albergo è costituito da un edificio della volumetria di 9384,78 mc, con quattro livelli fuori terra, di pianta rettangolare di lati 44 mt di lunghezza per 20 mt di larghezza ed una superficie complessiva è a 3029,16 mq.

Si colloca all'estremità della nuova piazza verso Ceriale, ed è organizzato con tutte le funzioni in grado di soddisfare ai requisiti richiesti per un albergo a quattro stelle.

Al piano terra sono compresi la hall di ingresso con al centro la reception, la sala ristorante, la sala tv, la cucina e tutti i locali di servizio quali celle frigo, deposito alimentari, spogliatoi personale, magazzino, servizi igienici clienti, ed amministrazione.

Ai piani secondo terzo e quarto sono disposte le camere, 18 per piano per un totale di 54 camere tutte provviste di bagno.

Edifici A3 ed A4 - residenziale

Trattasi di due corpi di fabbrica destinati a residenziale, di pianta rettangolare avente lunghezza 15 mt e larghezza 12 mt e due livelli fuori terra, per un totale di 5 appartamenti per fabbricato

Il piano terra comprende due alloggi quadrilocale con annessi porticati e giardino di pertinenza, mentre il piano primo comprende tre alloggi, dei quali due bilocali ed un trilocale. I due bilocali hanno l'accesso al sottotetto, che dividono al 50%.

La volumetria di ogni fabbricato è pari a 1080 mc, per un totale di 2160 mc.

3.4.3 Permesso di Costruire Ambito “B”

Edificio B1 – Residenziale e commerciale

Trattasi di due corpi di fabbrica destinati a residenziale, entrambi di pianta rettangolare e disposti ad L.

L'edificio B1-a è quello posto ortogonalmente alla Via Orti del Largo, ed è ad essa prossimo. Si sviluppa su quattro livelli fuori terra, ove il piano terra è a destinazione commerciale per n. 6 attività commerciali, ed i piani primo, secondo e terzo a destinazione residenziale per un totale di n. 27 alloggi.

Tutti gli alloggi sono provvisti di balcone, la maggior parte dei quali con vista mare.

Ogni alloggio del piano terzo ha l'accesso, tramite botola, alla propria porzione di sottotetto. Il sottotetto è munito di aperture a vasistas.

L'edificio B1-b è quello posto parallelamente alla Via Orti del Largo, a targo del fabbricato B1-a che per una porzione verso ponente lo nasconde al mare.

Si sviluppa su quattro livelli fuori terra, ove il piano terra è a destinazione commerciale per n. 6 attività commerciali, ed i piani primo, secondo e terzo a destinazione residenziale per un totale di n. 22 alloggi. Il piano terzo insiste solo su metà del fabbricato, la restante parte è destinata a copertura piana.

Tutti gli alloggi sono provvisti di balcone, dei quali meno della metà con vista mare.

Ogni alloggio del piano terzo ha l'accesso, tramite botola, alla propria porzione di sottotetto. Il sottotetto è munito di aperture a vasistas.

La volumetria complessiva dell'intero fabbricato B1 è pari a 9497,99 mc la parte residenziale, e 3528,16 mc la parte commerciale, per un totale di 13.026,15 mc.

Sottostante è presente un'autorimessa di box pertinenziali agli alloggi.

3.4.4 Permesso di Costruire Ambito “C”

Edificio C1 - RTA

L'edificio a destinazione Residenza Turistico Alberghiera è costituito da un edificio della volumetria di 9384,78 mc, con quattro livelli fuori terra, di pianta rettangolare di lati 44 mt di lunghezza per 20 mt di larghezza ed una superficie complessiva è a 3029,16 mq, praticamente uguale al frontistante edificio A2 (albergo), dal quale è separato dalla nuova

piazza. Si colloca all'estremità di ponente della nuova piazza verso Albenga, ed è organizzato con tutte le funzioni in grado di soddisfare ai requisiti richiesti per RTA. Gli alloggi sono 4 al piano terra ed 10-11 ai piani 1°, 2° e 3° per un totale di 35 alloggi. Al piano terra sono presenti servizi igienici comuni e spazi per attività comuni

Edifici C2 ed C3 - residenziale

Trattasi di due corpi di fabbrica destinati a residenziale, di pianta rettangolare avente lunghezza 19 mt e larghezza 11.80 mt e tre livelli fuori terra, per un totale di 8 appartamenti per fabbricato

Il piano terra comprende due alloggi quadrilocale con annessi porticati e giardini di pertinenza, mentre al piano primo e secondo, dei quali due bilocali ed un trilocale. Due trilocali hanno l'accesso al sottotetto, che dividono al 50%.

La volumetria di ogni fabbricato è pari a 1983,60 mc, per un totale di 3967,20 mc.

3.5 Sentenza del 23 aprile 2016: descrizione sintetica

Si riportano sinteticamente i singoli punti della Sentenza.

1. I sottotetti realizzati, non presentando le caratteristiche di agibilità in quanto oltretutto accessibili mediante botole, non costituiscono violazione urbanistico-edilizia.
2. L'edificio A2 previsto a totale destinazione alberghiera è conforme alla Convenzione Urbanistica che si conforma al voto provinciale 499/2001 ed al Piano Turistico Ricettivo.
3. Eliminazione "Via Orti del Largo" – distanza del fabbricato "B":
La strada non ha mappale, è priva di indice, la sua eliminazione quindi non produce alcuna riduzione dell'indice.
Trattandosi di strada locale "F" ma interessata alle opere di urbanizzazione, il fabbricato "B" può derogare alla distanza in quanto il tutto all'interno di uno S.U.A..
4. Eliminazione del fabbricato "D1" ovvero delle previsioni di progetto dell'ambito D ricadenti in zona esondabile.
Non serviva levare il fabbricato D1 e fare una variante allo SUA, vedi art. 110-bis.

5. Piano imposta fondazioni più basso di quanto consentito dallo SUA.
Difformità di tipo edilizia all'interno dei permessi di costruire, anche in relazione alla realizzazione della sopraelevazione fuori terra.
6. I Permessi di Costruire relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla realizzazione dell'ambito "A", sono dichiarati illegittimi a causa della mancanza della titolarità delle aree su cui insistono le opere da parte del soggetto attuatore.

In sostanza la sentenza dichiara che "non può ritenersi sussistente il reato di lottizzazione abusiva", mentre dichiara l'illegittimità dei permessi di costruire rilasciati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la realizzazione dell'ambito "A" a fronte di una mancanza di titolo da parte del soggetto attuatore limitatamente ad alcune aree in proprietà di terzi ma interessate dalle opere previste nei titoli rilasciati.

3.6 Considerazioni urbanistiche

Le seguenti considerazioni urbanistiche si basano anche sul parere pro veritate redatto dall'Avv. Paolo Gaggero avente studio in Genova Via Roma 4 costituente il paragrafo 3.7 a seguire oltre che dalle intervenute relazioni avute con l'Amministrazione Comunale di Ceriale nella persona del Sindaco sig. Ennio Fazio e del Dirigente del settore urbanistica ed edilizia privata Ing. Enrico Paliotto.

Come relazionato dall'avv. Gaggero, lo S.U.A. è decaduto, così come i conseguenti permessi di costruire. Si renderebbe quindi necessaria una nuova adozione che troverebbe d'accordo l'Amministrazione di Ceriale nell'ipotesi di riadottare lo stesso strumento attuativo a suo tempo approvato.

In tale occasione nella redazione e successiva adozione dello S.U.A. si potrebbero risolvere le questioni inerenti sia i sottotetti che il piano di posa delle fondazioni in relazione alla tutela della falda acquifera.

Lo S.U.A. dovrebbe essere comunque sempre di iniziativa pubblica.

Sarebbe tuttavia possibile redigere e quindi adottare uno S.U.A. non integrale ovvero limitato alla realizzazione/completamento dei fabbricati A2, A3, A4, C1, C2, C3, B1-a e B1-b ma nel rispetto delle percentuali delle destinazioni d'uso stabilite dal PRG.

In tal caso sarebbero da rimodulare le destinazioni d'uso realizzate eventualmente anche mediante una opportuna ricomposizione delle volumetrie.

Ad esempio il piano terra dei fabbricati A3 ed A4 a destinazione residenziale potrebbero diventare negozi, mentre il primo piano degli stessi fabbricati potrebbe essere demolito e recuperato sopra l'edificio B1 in corrispondenza della copertura piana.

Tale considerazione vuole essere solo una indicazione che non è stata approfondita sotto il profilo economico e progettuale, esulando dal fine cui la presente perizia è destinata.

Si verrebbero comunque a ridurre gli oneri dovuti e le opere di urbanizzazione, il tutto nel rispetto di quello che dovrebbe essere un corretto rapporto tra l'Amministrazione Pubblica ed il Soggetto Attuatore.

Per gli approfondimenti necessari si rimanda al parere dell'avvocato di cui al paragrafo successivo.

3.7 Parere pro veritate dell'Avv. Paolo Gaggero

STUDIO LEGALE
QUAGLIA GAGGERO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

Avv. Prof. MARIO ALBERTO QUAGLIA
Avv. PAOLO F. GAGGERO
Avv. ROSA PELLERANO
Avv. VANESSA PERDELLI
Avv. ELENA AVOLIO
Avv. ANDREA MICHETTI
Avv. SILVIA BATTISTELLA

16121 GENOVA - VIA ROMA, 4/3
TEL. 010 565314 - 010 566436
TELEFAX 010 540105
E-MAIL: info@studioquagliagaggero.it

Genova, 20 settembre 2016

Egr. Sig.
Ing. Giovanni Craviotto
Via Arzocco, 1

17019 VARAZZE SV

Oggetto: Parere pro veritate (zona TI P.R.G. del Comune di Ceriale).

Rendo di seguito, con riserva di eventuali integrazioni, le richieste considerazioni di inquadramento giuridico relative all'intervento edificatorio oggetto del Piano particolareggiato riguardante la zona TI del P.R.G. del Comune di Ceriale a suo tempo approvato, in ordine al quale si sono verificate alcune criticità, all'origine di successivi procedimenti amministrativi (di annullamento in autotutela, poi peraltro non disposto) e penali (definiti con la recente Sentenza di cui *infra*).

Più precisamente, trattasi di uno S.U.A. di iniziativa pubblica, adottato nell'aprile del 1999 e perfezionatosi - quanto ad *iter* di approvazione - nell'ottobre del 2001, dapprima rimasto a lungo inattuato e poi fatto oggetto - per iniziativa della proprietà maggioritaria - di convenzionamento in data

29 settembre 2008, previa approvazione del relativo testo negoziale da parte del Consiglio comunale in data 2 settembre 2008.

A seguito di ciò, nell'anno 2009, segnatamente in data 19 febbraio, sono stati rilasciati i pertinenti titoli abilitativi e le costruzioni hanno avuto corso, giungendo ad una fase piuttosto avanzata di esecuzione, in cui allo stato si trovano.

Sennonchè, nel corso del 2011, l'intero compendio immobiliare è stato oggetto di un provvedimento di sequestro penale preventivo, ai sensi dell'art. 321 Cod.proc.pen., confermato in sede di impugnazione dal Tribunale del Riesame e dalla Corte di Cassazione, contestandosi in particolare la regolarità degli atti di assenso (convenzionali ed amministrativi) intervenuti ed ipotizzando appunto la rilevanza penale delle relative condotte (nella figura della lottizzazione abusiva, ex art. 44, lett c), del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m. ed i.).

Detto sequestro è poi venuto meno nel giugno del 2012, in ragione della terzietà del Fallimento della Società costruttrice nel frattempo intervenuto rispetto ai potenziali responsabili imputati (e della conseguente esclusione della dapprima prospettata confisca ex art. 44, commi 1, lett. c), e 2 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.); ha poi avuto luogo il dibattimento in ordine alle accuse mosse dall'A.G. precedente, definito con la recente Sentenza del Tribunale di Savona n. 227 del 23 aprile 2016, dove sono state solo in (invero minima) parte confermate le ipotesi di reato prefigurate in sede di indagini e poi di citazione a giudizio.

Attualmente, a quanto riferito, i lavori non hanno più avuto alcun seguito, stante anche – appunto - l'intervenuto fallimento *medio tempore* della Società attuatrice e titolare dei permessi di costruire.

In tale contesto, viene richiesto di chiarire, sul piano giuridico, l'odierna condizione propria dell'intervento edificatorio *de quo*, quanto ad efficacia e validità dei titoli (urbanistici ed edilizi) legittimanti e - più in generale - di individuare le corrette modalità operative per portare a termine (uguale o eventualmente modificata) l'indicata iniziativa costruttiva.

I. Prima di analizzare l'intervento in rapporto agli esiti del procedimento penale – ai quali, ovviamente, occorre prestare attenzione nel programmare la ripresa dell'attività edilizia onde non tenere condotte improprie –, giova prima di tutto chiarire l'odierna efficacia o meno degli atti abilitativi e convenzionali già intervenuti (approvazione S.U.A., convenzione attuativa edilizia, titoli edilizi).

I.I. La prima questione da porsi e da risolvere in argomento, attiene, ovviamente, alla perdurante efficacia o meno del Piano particolareggiato in esame e della relativa convenzione attuativa.

Al riguardo, giova ricordare come detto Piano sia stato definitivamente approvato e sia divenuto efficace – perfezionandosi il relativo procedimento di cui alla legge regionale n. 24 del 1987 – nell'ottobre del 2001. La convenzione attuativa è stata successivamente sottoscritta solo nel 2008, seguendo poi - nel 2009 - il rilascio di titoli abilitativi, edilizi e paesistici.

In tale contesto, è da osservarsi come la giurisprudenza prevalente e più severa (alla quale, per intuitive ragioni, è prudenziale attenersi), corroborata dall'argomento letterale (v. articoli 16 e 17 legge n. 1150 del 17 agosto 1942), ritenga che l'efficacia degli strumenti urbanistici attuativi (P.P. o piano di lottizzazione) perduri per un termine massimo di dieci anni, senz'altro decorrente dal perfezionamento del procedimento di approvazione e che non può essere differito, neppure in relazione alla sottoscrizione della relativa convenzione (in tal senso, ad esempio, T.A.R. Sardegna Cagliari, sez. II, 31 marzo 2011, n. 294, in *Foro amm. TAR* 2011, 3, 1050, per cui *"Il termine massimo di dieci anni di validità del piano di lottizzazione, stabilito dall'art. 16, comma 5, l. 17 agosto 1942 n. 1150 per i piani particolareggiati ma valevole anche per i piani di lottizzazione, non è suscettibile di deroga, neppure sull'accordo delle parti e decorre dalla data di completamento del complesso procedimento di formazione del piano attuativo"*; cfr., anche Consiglio di Stato, Sez. IV, 11 marzo 2003, n. 1315,

in *Foro amm. CDS* 2003, 911, e T.A.R. Sardegna Cagliari, 18 agosto 2003, n. 1033, in *Foro amm. TAR* 2003, 2484).

La giurisprudenza ha altresì chiarito che, una volta decorso tale termine, il Piano non può costituire la base per il rilascio dei titoli edilizi, addirittura anche nell'ipotesi limite (peraltro evidentemente non ricorrente nel caso di specie) di integrale esecuzione ed avvenuta cessione delle pertinenti urbanizzazioni (Consiglio di Stato, sez. VI, 20 gennaio 2003, n. 200, in *Vita not.* 2003, 247, per il quale “*Se rimaste inattuata, le lottizzazioni approvate divengono inefficaci dopo il decorso decennale previsto per la loro attuazione, sicché per produrre ulteriori effetti esse debbono essere nuovamente adottate dall'amministrazione comunale attraverso uno strumento attuativo, previa eventuale valutazione, se necessaria, della situazione dei terzi interessati al rispetto degli obblighi derivanti dalla preesistente convenzione*”).

Per completezza giova rilevare come su quest'ultima conclusione dissenta l'interpretazione ufficiale della Regione Liguria, che invece - basandosi sul disposto dell'art. 12 della legge regionale n. 24 del 1987 (dove, con indicazione peraltro non differente da quanto previsto dell'art. 17 della legge n. 1150 del 1942 e s.m., si dispone che “*Decorsi i termini stabiliti per la loro esecuzione, gli strumenti urbanistici attuativi, per la parte in cui non hanno avuto attuazione, non hanno più efficacia di pubblica utilità, fermo restando, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare le indicazioni e le prescrizioni degli strumenti stessi*”) - reputa attuabile a tempo indeterminato uno S.U.A. di cui il termine di efficacia sia scaduto, rilevando tale circostanza unicamente per la dichiarazione di pubblica utilità e per le relative espropriazioni, ove necessarie.

La questione, peraltro, nel caso non pare di concreto rilievo e - quindi - degna di approfondimento e presa di posizione.

Questo sia alla luce del fatto che, nell'affrontare un così complessa ed annosa situazione quale quella in esame è ovviamente opportuno - per non incorrere in nuove criticità - attenersi a soluzioni il più possibile prudenziali,

sia per il fatto che – nel caso – le previste urbanizzazioni non sono state realizzate e cedute, oltre – soprattutto – a non potersi affatto escludere l'esigenza di dare corso ad espropriazioni per potere attuare il Piano (v. *infra*), talchè sarebbe comunque inutile confidare sulla riferita più tollerante tesi regionale.

Constatato quindi l'avvenuto decorso del termine decennale di efficacia dal perfezionamento del procedimento di approvazione dello S.U.A. (termine la cui estensione va quindi collocata dal 2001 al 2011), giova ancora precisare come - nella fattispecie - non si riscontrino fattori interruttivi o sospensivi, segnatamente non riconoscibili nella vicenda penale intervenuta.

E questo sia in quanto per il termine in questione, diversamente da quello di efficacia dei titoli edilizi, non si riscontrano norme o prassi o precedenti di rilievo che ne riconoscano la possibile sospensione per *factum principis*, sia poiché si è trattato nel caso di fattore imputabile (anche) al soggetto privato interessato, come tale ontologicamente inidoneo a sospendere la decorrenza anche a volere applicare i principi inerenti il *factum principis* (v. art. 15, comma 2 *bis*, D.P.R. n. 380 del 2001 per cui “*La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate*”; in giurisprudenza, si veda T.A.R. Puglia Lecce, sez. I, 22 maggio 2012, n. 874, in *Foro amm. TAR* 2012, 5, 1752, per cui “*Il superamento del termine massimo previsto per l'ultimazione dei lavori è giustificato in presenza di un "factum principis" o di forza maggiore, ossia di atti d'autorità provenienti (anche) dalla stessa Amministrazione che ha rilasciato il titolo o di fatti sopravvenuti non imputabili al concessionario; per essere ritenuti ammissibili, le ipotesi di sospensione o proroga — connesse a "factum principis" o a forza maggiore — debbono, tuttavia, risultare non riferibili alla condotta del titolare della concessione o comunque della situazione di vantaggio. L'evento interruttivo è, infatti, imputabile al titolare del diritto*

nelle ipotesi in cui non si è di fronte a fatti che sfuggono con carattere di non eludibilità al suo controllo. Il sequestro preventivo operato dal giudice penale non può, pertanto, costituire "factum principis", idoneo a determinare una sospensione dei termini perentori di ultimazione dei lavori relativi ad una concessione edilizia, al fine di scongiurarne la declaratoria di decadenza").

Ne, al riguardo, pare potersi riconoscersi alcun effetto al differimento *ex lege* dei termini di esecuzione ed adempimento delle convenzioni urbanistiche di cui all'art 30, comma 3 *bis*, del decreto-legge n. n. 69 del 2013 (recante "*Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia*"), convertito con modificazioni dalla legge n. 98 del 2013 (secondo cui "*il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni*"), poiché – in disparte la non perspicua formulazione e la (conseguente) controversa interpretazione della norma *de qua* – trattasi di previsione di legge comunque nel caso sopravvenuta al decorso del decennio e comunque ancora – a tutto voler concedere – tale da protrarre il termine *de quo* al più di tre anni a partire dal 2011 e quindi all'anno 2014.

In definitiva, stante la tempistica di approvazione e perfezionamento dello S.U.A. in questione, l'esecuzione degli interventi edificatori *ivi* previsti attuativi del P.R.G. presuppone una previa necessaria approvazione del Piano particolareggiato.

1.2 Per proseguire nella disamina inerente l'efficacia o meno degli atti abilitativi legittimanti l'intervento *de quo*, occorre darsi carico di verificare la odierna condizione dei provvedimenti di assenso edilizio e paesistico a suo tempo rilasciati.

Tema che, in caso di risposta affermativa, potrebbe a rigore superare la problematica trattata al precedente paragrafo, potendosi certamente – anche

a Piano attuativo scaduto – dar corso a titoli abilitativi precedentemente rilasciati (impedendo, la scadenza del Piano, solo il rilascio di nuovi titoli).

Anche in tal caso, peraltro, deve constatarsi l'odierno venir meno degli assenti conseguiti sul progetto, essendo ampiamente decorsi i relativi termini di efficacia e non reperendosi fattori interruttivi o sospensivi che ostino alla intervenuta decadenza

Sul punto, giova ricordare come, secondo la legislazione statale e regionale (art. 15 D.P.R. n. 380 del 2001; art. 34 legge regionale n. 16 del 2008), i permessi di costruire decadano se i relativi lavori non abbiano inizio entro un anno dal rilascio e non abbiano integrale esecuzione entro tre anni dall'inizio, salvo possibilità di motivato differimento in caso di ragioni impeditive incolpevoli.

Nel caso in esame, i titoli edilizi attuativi dello S.U.A. risalgono tutti all'anno 2009 ed i relativi lavori – a quanto consta - hanno avuto corso sin da subito, talchè attualmente sono ampiamente decorsi i termini decadenza per mancata ultimazione.

E ciò, si noti, anche a volere benevolmente considerare quale *factum principis* impeditivo con effetti sospensivi sul termine di ultimazione il sequestro penale a suo tempo disposto (ma così non è in caso di condanna; v. art. 15, comma 2 *bis*, D.P.R. n. 380 del 2001, per il quale, come visto “*La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate*”), ad ogni modo venuto meno in data 22 giugno 2012, momento a partire dal quale – a tutto voler concedere – ha ripreso a decorrere il termine triennale di ultimazione, oggi quindi certamente scaduto.

Né, d'altra parte, nel caso risulta essere stata azionata la proroga *ex lege* per l'efficacia dei permessi di costruire di cui al già citato art. 30, del decreto-legge n. n. 69 del 2013, convertito con modificazioni dalla legge n. 98 del 2013, dove – al comma 3 – si dispone che “*Previa comunicazione del soggetto interessato, sono prorogati di due anni i termini di inizio e di*

ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, come indicati nei titoli abilitativi rilasciati o comunque formati antecedentemente all'entrata in vigore del presente decreto, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati” (la quale presuppone appunto una comunicazione al Comune), così come neppure sono state presentate richieste motivate di proroga ex art. 34 della legge regionale n. 16 del 2008 e s.m. ed i. (dove la conferma della intervenuta decadenza).

Anche sul versante paesistico, attesa l'efficacia quinquennale della relativa autorizzazione con obbligo di ultimazione entro l'anno successivo (v. art. 146 del d.lgs. n. 42 del 2004 e s.m.), i titoli a suo tempo rilasciati parrebbero oggi venuti meno (salva la possibile rilevanza della proroga triennale di cui all'art. 30, del decreto-legge n. n. 69 del 2013, convertito con modificazioni dalla legge n. 98 del 2013).

1.3. La decadenza dei titoli edilizi e paesistici, che ha effetti *ex nunc*, non rende ovviamente illecito quanto realizzato, ma postula la necessità di dotarsi di nuovi titoli abilitativi, conformi alle disposizioni vigenti, per ultimare gli interventi assentiti (v. art. 15, comma 3, D.P.R. n. 380 del 2001 *“La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione; v. art. 34, commi 5 e 6, legge regionale n. 16 del 2008, per cui “ ... Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita” e “La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed*

all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite).

Sul piano contributivo, quindi, quanto già corrisposto a titolo di contributi di costruzione permane ovviamente da considerarsi, dovendosi solo dar corso ad un eventuale conguaglio in caso di aumenti tabellari.

1.4. Concludendo sul punto, per quanto concerne l'odierno stato abilitativo nell'intervento edificatorio in esame deve pertanto ritenersi che il completamento delle opere (private e di urbanizzazione) nel caso iniziate e non ultimate e la realizzazione di quelle previste e non ancora incominciate richiedano una riapprovazione del Piano Particolareggiato e, previo coerente nuovo convenzionamento, il rilascio di nuovi titoli abilitativi legittimanti, edilizi e paesistici.

2. Così chiarito il quadro generale attuale inerente l'intervento *de quo*, è necessario darsi carico – visti gli intenti dell'attività commissionata dal Fallimento al Perito ed in cui si incardina il presente approfondimento giuridico – delle criticità emerse nella precedente fase di attuazione del Piano, onde valutare la loro perdurante presenza o meno e – in caso affermativo – verificarne la superabilità e le relative modalità di superamento in sede di riapprovazione del Piano e di riedizione dei permessi di costruire e dei nulla osta paesistici decaduti.

Nel fare ciò, sempre onde rendere il presente scritto il più possibile utile ai fini del più complesso incarico peritale nel quale si incardina, si analizzeranno anche le possibili variabili attuative rispetto all'assetto pregresso, ipotizzate onde verificare eventuali possibili migliori configurazioni dell'intervento tali da renderlo di più agevole attuazione e di maggior appetibilità per gli investitori.

3. Assumendo utilmente quale traccia delle criticità insorte e – quindi - degli argomenti da trattare la articolata Sentenza emessa nell'aprile scorso dal

Tribunale di Savona (che, giova ricordarlo, ha comunque escluso la lottizzazione abusiva e, quindi, definitivamente ogni ipotesi di possibile confisca dei beni *de quibus*), nessuna difficoltà residua (tanto meno problematica quanto al suo superamento in sede di riapprovazione dello S.U.A.) e riscontrabile relativamente al tema inerente la conformazione fisica e la destinazione dei vani sottotetto (v. pagg. 5-10), in ordine al quale la pronuncia emessa accerta l'assenza di destinazione residenziale e ritiene la relativa configurazione non passibile di censura, sebbene a rigore sul piano architettonico non del tutto conforme allo S.U.A. (v. pag. 9, 2° cpv.).

Va da sé che, ferma la destinazione non residenziale e quali locali accessori, in sede di riapprovazione dello S.U.A. la irregolarità riscontrata (che non urta con il P.R.G.) può essere e va prudenzialmente ovviata.

D'altro canto, avendo il Comune di Ceriale ancora un P.R.G. anteriore alla L.U.R. n. 36 del 1997, nessuna interferenza hanno le definizioni di cui all'art. 67 della legge regionale n. 16 del 2008, segnatamente in tema di contingentamento delle superfici accessorie (quali gli spazi sottotetto).

4. Il secondo tema da affrontare, seguendo la sequenza degli argomenti propria della Sentenza intervenuta, inerisce alla destinazione degli edifici in progetto, tenendo conto della contestazione mossa in origine dall'Accusa (ed infine non condivisa dal Giudice) in ordine alla pretesa irregolarità di avere dedicato – in sede di permessi di costruire – un edificio per intero a destinazione ricettiva, onde soddisfare quanto all'uopo previsto dallo S.U.A. e dal P.R.G. (v. *infra*).

La questione, risolta con esito assolutorio a pag. 11 della pronuncia in esame, richiede peraltro ugualmente un approfondimento in questa sede, onde chiarire in linea generale il fondamentale profilo inerente le destinazioni d'uso caratterizzanti l'intervento come disciplinate dal (cogente) livello di pianificazione generale superiore (P.R.G.), com'è intuitivamente d'obbligo nel prefigurare una legittima riapprovazione dello

S.U.A., anche per definire eventuali margini di possibile scostamento rispetto al precedente piano particolareggiato.

In estrema sintesi, giova ricordare, sull'argomento, come il Piano regolatore di Ceriale, in ordine alla zona considerata, preveda un dato indice edificatorio massimo, del quale una entità minima percentuale del 50 % da attuarsi con volumetria a destinazione ricettiva, un'altra - del 20 % - a destinazione commerciale e per il resto (quindi per il 30 %) da fruirsi ad uso residenziale.

Il che, unitamente alla previsione di attuazione necessariamente unitaria delle previsioni di Piano regolatore inerenti la zona *de qua* in sede di S.U.A., produce l'esigenza, a pena di illegittimità, che lo S.U.A. rispetti le indicate percentuali di volume, *in primis* quella a destinazione ricettiva, considerata dal Piano prioritaria e di interesse pubblico.

Tanto precisato, è quindi evidente come il Piano attuativo, in sede di riapprovazione, non potrà che prevedere la programmata quota di volumetria ricettiva, collocata sì anche in un unico ambito o edificio (come riconosciuto possibile dalla Sentenza penale intervenuta), ma – appunto – necessariamente presente e da eseguirsi.

Quanto appena chiarito per il volume ricettivo si attaglia anche alla volumetria ad uso terziario, per la quale – del pari - la pianificazione generale vigente prevede una entità minima percentuale di volume, per la quale valgono quindi conclusioni del tutto identiche a quelle appena rese (e che, a ben vedere, si attagliano anche alle volumetrie residenziali, ugualmente costituenti, secondo il P.R.G., un minimo necessario).

4.1. Per offrire al Perito incaricato tutti i dati di interesse per ogni possibile prospettiva di indagine (anche in relazione ad una eventuale diversa configurazione dello S.U.A. rispetto al precedente in sede di riapprovazione), è utile rilevare come, nel caso, se è vero che le previste (e meno appetibili) volumetrie ricettiva e terziaria non sono *tout court* modificabili in sede di riapprovazione (in quanto una riduzione percentuale

rispetto all'entità minima prevista dal P.R.G. costituirebbe una variante a quest'ultimo, che – in disparte la volontà delle Amministrazioni competenti di accedervi o meno – è oggi preclusa per il Comune di Ceriale per il disposto dell'art. 47 *ter.* della legge urbanistica regionale n. 36 del 1997 e s.m., in presenza di un P.R.G. datato e nelle condizioni ostative indicate dalla norma citata) -, potrebbe invece legittimamente ipotizzarsi una realizzazione non integrale della prevista volumetria ricettiva e terziaria.

E questo poiché il P.R.G. impone, come visto, una percentuale minima di edificato di tipo ricettivo, così come di terziario e di residenziale, e non una entità volumetrica minima, né in generale, né per le singole destinazioni coinvolte.

La conseguenza è, appunto, quella per cui il Piano attuativo ben potrebbe, in sede di riapprovazione, prevedere una entità volumetrica complessivamente minore di quanto consentito dal P.R.G., sempre nel rispetto delle rapporto percentuale tra destinazioni imposto dal Piano e delle prestazioni urbanizzative e di configurazione della zona richieste sempre dal P.R.G..

Questo a meno che, in concreto, gli edifici già realizzati a destinazione residenziale sulla base del previgente S.U.A. siano di entità tale che, onde rispettare la proporzione di P.R.G. tra le destinazioni, si imponga la presenza dell'intera volumetria ricettiva e terziaria già prevista.

In tal caso l'unico rimedio sarebbe allora costituito da una parziale conversione della volumetria residenziale già realizzata, sempre onde ricondurre le percentuali a norma.

La realizzazione di volumetrie ricettive o terziarie minori rispetto all'assetto programmato e progettato in prima battuta, in estrema sintesi e per concludere, presuppone pertanto la presenza in progetto di minori volumi a destinazione residenziale (ove occorra anche stabilendo la destinazione ricettiva o terziaria di porzioni prima previste ad uso residenziale), così da rispettare sempre e comunque le percentuali minime stabilite in sede di S.U.G..

Detto altrimenti, lo S.U.A. in sede di riapprovazione potrebbe sicuramente prevedere nel suo complesso una volumetria minore rispetto a quello precedentemente approvato (infatti le previsioni di S.U.G. costituiscono al riguardo un massimo e non un minimo, non potendosi considerare un Piano attuativo difforme dallo S.U.G. per il solo fatto di prevedere entità edilizie minori) e (quindi) anche minori volumetrie per le singole destinazioni previste, ma alla condizione imprescindibile di rispettare nelle percentuali dettate dal P.R.G. il *mix* di funzioni stabilito dallo S.U.G..

D'altro canto, anche il Giudicante, nella indicata Sentenza intervenuta, nell'affrontare il tema (su cui ci si soffermerà nel prosieguo; v. par. 6.1.) inerente l'attuazione e l'attuabilità dall'A.I.O. D in rapporto al sopravvenuto Piano di Bacino, obietta sì (v. pag. 17) circa una ipotetica parziale inesecuzione del Piano attuativo, ma senza analizzare l'ipotesi – intuitivamente ben differente - che sia lo S.U.A. ad essere modificato in riduzione e – soprattutto – muovendo la sua critica con riferimento agli effetti che tale evenienza avrebbe avuto (ed avrebbe, se non adeguatamente mitigata) quanto al mancato rispetto delle “*quote previste dallo S.U.A. (e dal P.R.G., n.d.r.) di ripartizione tra le diverse destinazioni*”.

5. *Nulla quaestio*, poi, sul superamento della pretesa criticità derivante dalla asseritamente impropria considerazione, in sede di S.U.A., della viabilità esistente (denominata Via Orti del Lago), quanto ad inclusione nel computo dell'indice edificatorio ed a titolarità delle relative facoltà, tematica chiarita nella Sentenza a pag. 13 sulla base di chiari riscontri tecnici emersi in sede di Giudizio.

6. Sempre nella Sentenza emessa dal Tribunale di Savona che si è propeo per assumere a traccia nella stesura del presente scritto si affronta poi (pagg. 14 e segg.) il tema dei rapporti dell'iniziativa edificatoria in discussione con il Piano di Bacino e delle sorti della porzione di intervento (l'A.I.O. D, dove

è compreso l'edificio D1, destinato ad attività ricettiva) ricadente – in detto Piano settoriale – in una zona esondabile, condizione allo stato preclusiva al conseguimento dei necessari assensi e all'edificazione.

Sul punto, la Sentenza, dopo aver appurato come – nella situazione data – non si potesse escludere *tout court* in sede esecutiva l'A.I.O. in questione, proprio per il rispetto delle quote minime di destinazione, perviene a sintetiche conclusioni assolutorie, considerando come la rappresentazione in progetto dei relativi edifici non fosse affatto patologica, essendo anzi coerente con il (doveroso, per le ragioni anzidette) mantenimento della componente *de qua* nel novero di quelle da attuarsi (previe opere di messa in sicurezza) nell'ambito dell'attuazione complessiva dello S.U.A..

6.1. Tanto precisato, nella prospettiva dell'ipotizzata riapprovazione, giova chiarire:

- a) come l'area interessata da precedente A.I.O. denominato D debba essere senz'altro compresa nello S.U.A., stante l'obbligo di estensione del medesimo all'intera zona di P.R.G.;
- b) come la previsione *in loco* di un edificio (quale quello in precedenza collocatovi), potrebbe essere confermata, a condizione di stabilire coerenti opere di messa in sicurezza (v. art. 15, comma 10, N.A. del P.d.B., secondo cui *“Nel caso di interventi complessi, sottoposti a strumentazione urbanistica attuativa, comprensivi anche delle opere di sistemazione idraulica congruenti con quelle previste dal Piano, la ripermetrazione delle fasce A, B e C può essere deliberata dalla Provincia, ai sensi del comma 5 dell'articolo 10 della l.r. n. 58/2009, anche contestualmente all'approvazione e/o al controllo dello strumento attuativo, ferma restando la natura prioritaria delle opere di sistemazione idraulica, la cui effettiva esecuzione, previa verifica della Provincia, condiziona l'efficacia della ripermetrazione e costituisce presupposto per le successive concessioni edilizie”*). Va da sé che, laddove – come nella precedente occasione – l'edificio in questione

risulti necessario onde soddisfare, per riprendere le parole utilizzate nella Sentenza del Tribunale di Savona, le “*quote previste di ripartizione tra le diverse destinazioni*”, allora il Comune con tutta probabilità pretenderebbe tempistiche e garanzie tali da assicurarne l’effettiva realizzazione;

- c) come il progetto di S.U.A., invece, potrebbe anche senz’altro adeguarsi al sopravvenuto Piano di Bacino, eliminando ogni edificio nella fascia esondabile. Questo o collocando altrove la volumetria prima localizzata o - più realisticamente, nella situazione data - riducendo la volumetria complessiva, condotta del tutto legittima secondo quanto già appurato in precedenza, ma ridefinendo la volumetria confermata in modo tale da rispettare il P.R.G. quanto alle “*quote previste di ripartizione tra le diverse destinazioni*” dal P.R.G..

7. Con riferimento al tema, tanto dibattuto nella precedente fase, inerente la quota altimetrica di collocazione delle fondazioni e del piano di imposta degli edifici in relazione alla tutela della falda freatica (v. Sentenza Tribunale di Savona, pagg. 18 e segg.), la questione obiettivamente non merita che un cenno.

Infatti, in sede di riapprovazione dello S.U.A. sarà onere della relativa progettazione e documentazione esplicativa darsi carico del tema *de quo*, o confermando la prescrizione a suo tempo emersa in sede di C.T.U.P: (e che peraltro, a quanto riferito, sarebbe tecnicamente superata o comunque superabile) – ed in tal caso dovendosi i successivi nuovi permessi di costruire adeguarsi ad essa -, ovvero facendola venire meno (come è ben possibile, non trattandosi di previsione di P.U.C., ma di S.U.A., quindi motivatamente riesaminabile con esiti differenti in uno S.U.A. successivo).

8. La Sentenza pronunciata si sofferma poi estesamente (pagg. da 21 a 32), sulla *vexata quaestio* inerente la (non integrale) titolarità delle aree

comprese nello S.U.A. ed oggetto dei permessi di costruire a suo tempo rilasciati (ed oggi decaduti) in capo alla Società attrice.

La pronuncia, dopo una capillare ricostruzione delle risultanze documentali agli atti – corroborate dalle ulteriori ricostruzioni tratte da quanto altrimenti emerso in sede di giudizio – dà prima di tutto atto – con considerazione giuridicamente corretta – della circostanza per la quale l'assenza in capo al soggetto attuatore della integrale titolarità delle aree di S.U.A. non impedisse la legittima sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa, alla luce dell'art. 17 della legge regionale n. 24 del 1987 (v. pagg. 27, 30 e 33).

Diversamente, la circostanza in questione, secondo quanto rilevato (del pari correttamente) nella Sentenza, avrebbe dovuto impedire il rilascio dei titoli edilizi, richiedendosi il previo esperimento delle procedure espropriative di legge onde legittimare all'uopo il soggetto attuatore.

8.1. Sull'argomento, ponendosi nella prospettiva di un'eventuale riapprovazione del Piano, giova precisare:

- a) come tale prospettiva operativa, appunto la riapprovazione del Piano, non sia impedita non solo dall'assenza di titolarità integrale delle aree in capo ad un unico soggetto, ma da qualsivoglia aspetto di ordine dominicale, posto che un Piano attuativo di iniziativa pubblica (quale rimarrebbe quello in esame) viene approvato dal Comune a prescindere dagli assetti proprietari, che rilevano unicamente per la sua successiva attuazione, con possibile espropriazioni in caso di renitenza;
- b) laddove, invece, la riapprovazione del Piano, uguale o modificato, avesse luogo ad iniziativa privata, l'assetto proprietario non unitario giuridicamente rileverebbe, in relazione a quanto stabilito all'art. 18 della stessa legge regionale n. 24 del 1987, nel senso di potere la relativa iniziativa essere assunta solo da una quota di proprietà superiore al 75% dell'imponibile catastale complessivo (attualmente in capo al

Fallimento), ma solo previo formale invito a partecipare ai restanti proprietari;

- c) nell'ipotesi *sub a*) (che replicherebbe in sostanza la situazione pregressa), il Piano (*rectius* la riapprovazione del Piano) dovrebbe contenere, *ex art. 17* della legge regionale n. 24 del 1987, un termine di attuazione, allo scadere del quale il Comune dovrebbe notificare ai proprietari inerti l'invito a procedere alla presentazione dello schema di convenzione, pena l'espropriazione, con l'avvertenza che l'iniziativa può essere assunta - sino a pervenire alla sottoscrizione - anche da chi disponga di tre quarti del valore degli immobili compresi nello S.U.A.. In tal caso, il soggetto sottoscrittore può (ed anzi deve, per le ragioni anzidette) conseguire la restante proprietà al fine di attuare il Piano prima del rilascio dei nuovi permessi di costruire;
- d) nell'ipotesi *sub b*) (nuovo Piano attuativo di iniziativa privata), laddove si sia proceduto a maggioranza alla presentazione dello S.U.A., la relativa approvazione configura ugualmente dichiarazione di pubblica utilità a fini espropriativi, potendo il soggetto attuatore e firmatario della convenzione conseguire per legge la proprietà degli immobili dei proprietari non aderenti, tramite espropriazione (v. art. 18, comma 4, legge regionale n. 24 del 1987, per cui *"A seguito dell'approvazione del piano particolareggiato redatto nei modi di cui al comma precedente, i proponenti, ai fini del rispetto degli impegni assunti nei confronti del Comune, possono conseguire la piena disponibilità degli immobili dei proprietari non aderenti all'iniziativa, mediante espropriazione"*).

La indicata dicitura, secondo l'interpretazione prevalente in sede ufficiale (Regione Liguria), peraltro permetterebbe di ottenere le aree di terzi mediante espropriazione solo, appunto, allo scopo di adempiere agli *"impegni assunti nei confronti del Comune"* - e, quindi, esclusivamente per eseguire opere di urbanizzazione -, non invece onde realizzare gli edifici privati. Testi, quella indicata, obiettivamente opinabile, e che sottende, in sostanza, l'esigenza o di configurare il Piano attuativo

collocando su aree di terzi non aderenti unicamente urbanizzazioni, ovvero di far sì che - in sede di permesso di costruire (anche ai fini dell'asservimento) - accedano al Piano ed ai suoi obblighi convenzionali anche i soggetti terzi.

Il che, nel caso, pare peraltro soluzione di difficile praticabilità, dovendosi già in sede di Piano e di convenzione originaria assicurare le quote di destinazione d'uso imposte dal P.R.G., condizione che il Comune potrebbe ritenere assicurata solo approvando e convenzionando un progetto di Piano inequivocabilmente conforme al P.R.G. e con sicurezza di integrale attuazione (il che non si avrebbe nell'ipotesi, appunto, di edifici su aree di soggetti terzi non aderenti).

Confidando di avere reso utili indicazioni, rimango ovviamente a disposizione per eventuali ulteriori approfondimenti reputati utili e - ringraziando per la fiducia accordata - porgo cordiali saluti.

Avv. Paolo F. Gaggero



4. Oneri concessori

4.1 Oneri concessori

Si riportano gli oneri concessori calcolati in occasione del rilascio dei Permessi di Costruire, quindi nel 2009.

1)	Contributo del Costo di Costruzione		
	Importo	= 563.030,74 €	non scomputabile
2)	Interesse esclusivo dell'operatore		
	Importo	= 1.129.534,20 €	
	Interesse generale		
	Importo	= 456.945,77 €	
		<hr/>	
	totale	= 1.586.479,97 €	scomputabile

Totale oneri concessori dovuti = **2.149.510,71 €**

4.2 Oneri concessori versati e da versare

Il **Contributo del Costo di Costruzione** è stato interamente versato dalla al Comune di Ceriale per la somma di **454.873,55 €** relativa ai permessi di costruire degli ambiti A, B e C.

Non risulta versata la somma relativa all'ambito "D1", non essendone stato richiesto il permesso di costruire.

L'ammontare dovrebbe risultare dalla seguente differenza:

$$563.030,74 \text{ €} - 454.873,55 \text{ €} = 108.157,19 \text{ €}$$

Da tenere presente che dal 2009 al 2016 (anno di redazione della presente relazione) gli oneri tabellari sono aumentati dell' 8-9 %, come risulta confrontando le tabelle riportanti i valori dei contributi concessori del Comune di Ceriale nell'anno 2008 (che copriva fino ad ottobre 2009) e nell'anno 2016 (che copre fino ad ottobre 2016).

Tali tabelle sono comprese nell'allegato "E" (Comunicazione del Comune su Oneri).

Ipotizzando un aumento del 9% degli oneri tabellari, l'importo totale sarebbe:

$$563.030,74 \times 1,09 = 613.703,51 \text{ €}$$

Per cui, comprendendo anche il contributo del costo di costruzione dell'ambito "D", l'importo da versare (al 2016) sarebbe pari a:

$$613.703,51 - 454.873,55 = \underline{\underline{158.829,96 \text{ €}}} \quad \underline{\underline{\text{ipotizzato importo da versare}}}$$

4.3 Importo opere di urbanizzazione a scomputo e fideiussioni rilasciate

$$\underline{\underline{\text{Importo opere di urbanizzazione primaria e secondaria}}} = \underline{\underline{7.665.804,90 \text{ €}}}$$

L'importo delle opere di urbanizzazione risulta 4.8 volte superiore all'importo degli oneri dovuti.

Su tale importo complessivo sono state rilasciate le seguenti fideiussioni relative ad ogni ambito di intervento sul quale ricadevano le rispettive opere di urbanizzazione.

Si riporta l'elenco fornitomi dal Comune di Ceriale, in merito alle fideiussioni rilasciate dalla _____ per la T1:

- Polizza Fidejussoria, della _____ - Agenzia di Bucarest in data 23/09/2008, Polizza n° 011031 con la quale si costituisce cauzione per la somma di Euro 700.000,00 a garanzia dell'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria (opere di difesa e regimazione sulla sponda orografica sinistra del Rio Torsero);
- Polizza Fidejussoria, della _____ - Agenzia di Torino in data 29/09/2008, Polizza n° 46075 con la quale si costituisce cauzione per la somma di Euro 100.000,00 a garanzia degli indennizzi per acquisizione delle aree oggetto d'esprorio;
- Polizza Fidejussoria, della _____ - Agenzia di Torino in data 29/09/2008, Polizza n° 46076 con la quale si costituisce cauzione per la somma di Euro 350.000,00 a garanzia dell'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria (rotatorie di raccordo, asfaltatura, impianto di videosorveglianza e aree/sole ecologiche previste dalla Convenzione Edilizia);
- Polizza Fidejussoria, della _____ - Agenzia di Bucarest in data 18/02/2009, Polizza n° 011583 con la quale si costituisce cauzione per la somma di Euro 2.311.594,50

a garanzia dell'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria ambito "A";

- Polizza Fidejussoria, della Agenzia di Bucarest in data 18/02/2009, Polizza n° 011582 con la quale si costituisce cauzione per la somma di Euro 2.405.073,29 a garanzia dell'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria ambito "B";

- Polizza Fidejussoria, della Agenzia di Bucarest in data 18/02/2009, Polizza n° 011581 con la quale si costituisce cauzione per la somma di Euro 1.581.968,98 a garanzia dell'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria ambito "C";

- Polizza Fidejussoria, della Agenzia di Bucarest in data 18/02/2009, Polizza n° 011580 con la quale si costituisce cauzione per la somma di Euro 1.367.168,13 a garanzia dell'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria ambito "D";

- Polizza Fidejussoria, della Agenzia di Bucarest in data 18/02/2009, Polizza n° 011579 con la quale si costituisce cauzione per la somma di Euro 389.986,49 a garanzia del valore degli immobili da cedere.

- Il versamento della quota pari al 2% sul costo delle opere di urbanizzazione primaria per i lotti A-B-C-D dell'importo di €. 55.604,77 è stato riscosso con bonifico della Cassa di Risparmio di Savona del 16/02/2009.

Importo totale delle fideiussioni = **9.205.791,39 €**

L'allegato "E" riporta la comunicazione via mail inviata dall'arch. Marianna Scaringi del Comune di Ceriale

Per quanto riguarda l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria rapportata al totale dovuto tabellarmente, la differenza è talmente ampia che anche con l'aggiornamento ISTAT delle tabelle di fatto lo scomputo non subirebbe modifiche.

5. Stima dei costi di costruzione

Nel seguito viene riportato il valore del costo di costruzione di ogni fabbricato distinto secondo le seguenti fasi temporali:

- 1- costo del realizzato fino alla data del sequestro (febbraio 2011);
- 2- costo di ripristino;
- 3- costo per completare.

Il “**costo complessivo**” che dovrà sostenere l’operatore sarà dato dalla somma dei punti 2 e 3, mentre il punto 1 è da ritenersi compreso nel valore dell’area, oggetto della presente relazione.

Costo complessivo = costo ripristino + costo per completare

Per ogni fabbricato vengono sinteticamente riportati tali valori, che provengono da un computo metrico di dettaglio relativo ai fabbricati A2, A3, A4, B-a, B-b, C1, C2 e C3 comprensivi delle autorimesse interrato ed alle opere di urbanizzazione, per i quali esistono progetti esecutivi o quantomeno da permesso di costruire, mentre per i fabbricati A1 e D1 la stima dei costi è stata ottenuta per analogia in base alla destinazione d’uso. In allegato alla presente vengono prodotti i computi metrici estimativi ottenuti applicando i valori di mercato attualmente correnti:

- fabbricato A2	Allegato D1;
- fabbricato A3	Allegato D2;
- fabbricato A4	Allegato D3;
- fabbricato B1-a	Allegato D4a;
- fabbricato B1-b	Allegato D4b;
- interrato B1 (eseguito e completamento)	Allegato D4int
- fabbricato C1	Allegato D5;
- fabbricato C2	Allegato D6;
- fabbricato C3	Allegato D7;
- interrato A2, A3, A4, C1, C2, C3 (eseguito e completamento)	Allegato D8;
- ripristino aree esterne	Allegato D9
- opere di urbanizzazione	Allegato D10
- sottopasso	Allegato D11
- ripristino interrati B1, A2, A3, A4, C1, C2, C3	Allegato D12

5.1 Fabbricato A2 con autorimessa interrata

Costo del realizzato	=	1.994.482,41 €	
Costo del ripristino fuori terra	=	86.834,44 €	
Costo per completare	=	<u>4.734.105,99 €</u>	
Costo complessivo	=	4.820.940,43 €	

5.2 Fabbricato A3 fuori terra

Costo del realizzato	=	235.829,46 €	
Costo del ripristino	=	39.231,51 €	
Costo per completare	=	<u>328.772,87 €</u>	
Costo complessivo	=	368.004,38 €	

5.3 Fabbricato A4 fuori terra

Costo del realizzato	=	231.201,80 €	
Costo del ripristino	=	0	39.007,25 €
Costo per completare	=	<u>384.642,12 €</u>	
Costo complessivo	=	423.649,37 €	

5.4 Fabbricato B1 con autorimessa interrata

Costo del realizzato	=	2.167.439,77 €	
Costo del ripristino fuori terra	=	152.595,35 €	
Costo per completare	=	<u>6.167.167,14 €</u>	
Costo complessivo	=	6.319.762,49 €	

5.5 Fabbricato C1 fuori terra

Costo del realizzato	=	1.275.572,48 €	
Costo del ripristino	=	159.180,43 €	
Costo per completare	=	2.593.039,43 €	
Costo complessivo	=	2.752.219,86 €	

5.6 Fabbricato C2 fuori terra

Costo del realizzato	=	367.410,94 €	
Costo del ripristino	=	70.420,24 €	
Costo per completare	=	<u>614.889,48 €</u>	
Costo complessivo	=	685.309,72 €	

5.7 Fabbricato C3 fuori terra

Costo del realizzato	=	450.533,54 €	
Costo del ripristino	=	64.716,73 €	
Costo per completare	=	<u>612.917,36 €</u>	
Costo complessivo	=	677.634,09 €	

5.8 Autorimessa interrata A3, A4, C1, C2, C3

Costo del realizzato	=	1.477.848,46 €	
Costo per completare	=	<u>1.141.383,81 €</u>	
Costo complessivo	=	1.141.383,81 €	

5.9 Autorimesse B1, A2, A3, A4, C1, C2, C3 ripristino

Costo del ripristino	=	77.000,00 €	
----------------------	---	--------------------	--

5.10 Fabbricato A1

Di tale manufatto non sono stato fornito di progetto esecutivo.

Fabbricato totalmente da realizzare compreso l'interrato.

Costo stimato per analogia con il fabbricato C1.

$$V_{A1} = 3287,37 \text{ mc}$$

$$V_{C1} = 9384,78 \text{ mc}$$

$$\text{Costo C1} = 4.027.792,34 \text{ €}$$

$$\text{Costo A1} = 1.410.884,82 \text{ €}$$

Per l'interrato si considera che il costo a parcheggio/box è risultato pari a circa 27.000 €/park, per cui considerando i 16 park previsti nell'interrato dell'edificio A1 risulta:

27000 €/park x 16 park = 432.000 €

Costo A1 + autorimessa = **1.842.884,82 €**

5.11 Fabbricato D1

Di tale manufatto non sono stato fornito di progetto esecutivo.

Fabbricato totalmente da realizzare compreso l'interrato.

Costo stimato per analogia con il fabbricato C1.

$V_{D1} = 15.171,72 \text{ mc}$

$V_{C1} = 9384,78 \text{ mc}$

Costo C1 = 4.027.792,34 €

Costo D1 = 6.511.451,26 €

Per l'interrato non avendo a disposizione un progetto definito, si valuta l'importo utilizzando lo stesso rapporto tra le volumetrie fuori terra del D1 con l' A2 applicato al costo dell'interrato dell'A2:

$2.176.730,27 \times (15.171,72/9384,78) = 3.518.968,18$

Costo D1 + autorimessa = **10.030.419,44 €**

5.12 Arredamento RTA

Arredamento edificio C1 con finiture di pregio

Bilocale = 15.000 x 33 = 495.000,00 €

Trilocale = 17.000 x 2 = 34.000,00 €

Spazi comuni = 15.000,00 €

Bar = 15.000,00 €

Reception q = 10.000,00 €

= 584.000,00 €

Arredamento A1 e D1 con finiture di pregio

$584.000,00 \times 18.459,09 \text{ mc}/9384,78 \text{ mc} =$

$= 548.000 \times 1,97 = 1.150.000,00 €$

Considerando la notevole quantità di arredamenti è possibile stabilire una riduzione del 25% sul totale che altrimenti sarebbe pari a 1.734.000 €

Costo Arredamento = **1.300.000,00 €**

5.13 Opere di urbanizzazione

Costo opere totalmente da realizzare = **4.514.435,62 €**

5.14 Sottopasso

Costo opere totalmente da realizzare = **796.136,34 €**

5.15 Sistemazioni esterne

Costo opere totalmente da realizzare = **369.664,72 €**

5.16 Costo di costruzione complessivo per finire

Costo di costruzione per completare lo S.U.A = **36.119.445,09 €**

6. Valore finale di mercato dell'area trasformata

6.1 Premessa

Viene valutato il valore dell'area ad edificazione avvenuta, sulla base di indagini dirette effettuate dallo scrivente nella zona in cui ricade il comparto e di indagini indirette effettuate mediante qualificate pubblicazione del settore immobiliare.

La zona territoriale interessata dall'intervento presenta una certa carenza di dinamica di mercato, dovuta sia alla crisi generale che ha investito il settore immobiliare, sia il fatto che l'insediamento si trova in un'area periferica di una città come Ceriale che non ha il richiamo turistico di altre città della Provincia di Savona quali Alassio, Loano, Finale Ligure, Celle Ligure o Varazze.

Sono state interpellate parecchie agenzie immobiliari per quanto riguarda il valore di mercato degli immobili a destinazione residenziale e terziaria ed alcuni operatori turistici per quanto riguarda la valutazione degli immobili turistico-ricettivi.

6.2 Valore finale di mercato della destinazione residenziale

La valutazione del valor finale degli immobili a destinazione residenziale è stata condotta mediante l'analisi delle indagini dirette, di quelle indirette e sulla base dell'esperienza dello scrivente in qualità di ingegnere e costruttore operante in riviera da tre generazioni.

Da un incontro avuto presso | _____), è emerso che il mercato immobiliare delle seconde case è quasi fermo, con valori relativi al nuovo che si aggirano sui 3700 €/m² e con valori complessivi che non superano i 200.000 € per alloggio bilocale. Conferma di ciò viene data dall _____ che riferisce che hanno venduto un bilocale in Via Orti del Largo alla cifra di 140.000 € e che i bilocali nuovi con vista mare che a Ceriale si vendevano, nel passato recente, intorno ai 250.000 € hanno avuto una riduzione del 30÷40%. Analoghe considerazioni sono state fatte da altre agenzie immobiliari.

Considerando che il sottoscritto ha recentemente realizzato e venduto dei bilocali con vista mare di nuova realizzazione in Pietra Ligure lungo Via della Repubblica a cifre ben inferiori ai 200.000 € peraltro con posto auto privato all'interno dell'area condominiale, e sulla base anche dei valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare che per la zona riporta valori compresi tra i 2500÷3500 €, si sono considerati i seguenti valori unitari:

- 4.000 €/m² per gli alloggi con le posizioni migliori

- 3.400 €/m² per gli alloggi con le posizioni peggiori

Mediando tra le due situazioni per i casi intermedi.

Nelle schede che seguono sono riportati i valori ottenuti per ogni singolo alloggio al quale è stata assegnata una percentuale del giardino/balcone in relazione alla posizione.

Al valore dell'alloggio si è aggiunto il valore del box, per il quale si è stimato un prezzo di circa 25.000 -30.000 €, in considerazione che tali box essendo pertinenziali possono essere di interesse solamente per le abitazioni soprastanti, per le quali di fatto costituiscono un servizio.

La valutazione del prezzo oltretutto tiene in conto il fatto che l'intervento sorge su un'area il cui cantiere è stato per parecchio tempo sotto sequestro ed i cui lavori sono fermi da cinque anni.

Tale aspetto ha sicuramente danneggiato l'immagine dell'iniziativa generando di fatto due fondamentali conseguenze:

- la riduzione del numero dei clienti;
- la difficoltà da parte dell'imprenditore, di vendere "sulla carta".

Per tali ulteriori motivi è opportuno che venga fatta dal futuro costruttore/imprenditore una mirata campagna pubblicitaria, che è stata considerata nei costi dell'intervento.

Nelle pagine che seguono sono riportate le schede degli alloggi ove, per ogni alloggio, è stato riportato il valore unitario ed il calcolo del valore di mercato dell'alloggio secondo una stima valutata dal sottoscritto.

E' quindi possibile riassumere secondo quanto segue:

Valore finale edificio A3	=	1.395.000 €
Valore finale edificio A4	=	1.395.000 €
Valore finale edificio B-a	=	6.745.000 €
Valore finale edificio B-b	=	5.305.000 €
Valore finale edificio C2	=	2.365.000 €
Valore finale edificio C3	=	2.405.000 €
		<hr/>
Totale	=	19.610.000 €

EDIFICIO	Alloggio	Sup. utile netta m ²	Balcone terrazzo m ²	Sottotetto m ²	Sup. totale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore alloggio €	Valore alloggio + box €
A3	1	67,40	233,8 (10%)	/	90,4	3500	300.000	320.000
	2	67,40	193,64 (10%)	/				320.000
	3	46,00	22,53 (30%)	80,26 (20%)	68,75	3500	240.000	260.000
	4	46,00	22,53 (30%)	80,26 (20%)	68,75	3500	240.000	260.000
	5	50,00	33,29 (30%)	/	60	3500	210.000	235.000
							TOT.	1.395.000

EDIFICIO	Alloggio	Sup. utile netta m ²	Balcone terrazzo m ²	Sottotetto m ²	Sup. totale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore alloggio €	Valore alloggio + box €
A4	1	66,80	254,66	/	90,4	3500	300.000	320.000
	2	66,80	212,41	/				320.000
	3	45,00	22,05	80,26	68,75	3500	240.000	260.000
	4	45,60	22,05	80,26	68,75	3500	240.000	260.000
	5	51,60	28,44	/	60	3500	210.000	235.000
							TOT.	1.395.000

EDIFICIO	Alloggio	Sup. utile netta m ²	Balcone terrazzo m ²	Sottotetto m ²	Sup. totale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore alloggio €	Valore alloggio + box €
C2	1	79,47	240,38	/	100	3300	330.000	350.000
	2	86,37	185,70	/	100	3300	330.000	350.000
	3	49,15	28,44 (30%)	/	57,68	3400	200.000	225.000
	4	66,60	29,9 (30%)	/	75,57	3400	255.000	275.000
	5	55,30	28,44 (30%)	/	63,83	3400	220.000	245.000
	6	48,32	28,44 (30%)	90,67 (10%)	65,85	3400	225.000	250.000
	7	68,20	29,9 (30%)	/	77,17	3400	260.000	285.000
	8	55,30	28,44 (30%)	94,27 (10%)	73,23	3400	245.000	270.000
							TOT.	2.250.000

EDIFICIO	Alloggio	Sup. utile netta m ²	Balcone terrazzo m ²	Sottotetto m ²	Sup. totale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore alloggio €	Valore alloggio + box €
C3	1	79,47	185,70	/	100	3300	330.000	360.000
	2	86,37	165,19	/	100	3300	330.000	360.000
	3	49,15	28,44	/	57,68	3400	200.000	235.000
	4	66,60	29,90	/	75,57	3400	255.000	285.000
	5	55,30	28,44	/	63,83	3400	220.000	255.000
	6	48,32	28,44	90,67	65,85	3400	225.000	260.000
	7	68,20	29,90	/	77,17	3400	260.000	295.000
	8	55,30	28,44	94,27	73,23	3400	245.000	280.000
							TOT.	2.330.000

EDIFICIO	Alloggio	Sup. utile netta m ²	Balcone terrazzo m ²	Sottotetto m ²	Sup. totale m ²	Valore unitario €/m ² Pilastro in soggiorno 3400	Valore alloggio €	Valore alloggio + box €
B1 CORPO A	a1	49,62	12 (50%)	/	55,62	Pilastro in soggiorno 3400	185.000	210.000
	a2	46,62	12 (50%)	/	52,62	3500	185.000	210.000
	a3	45,75	27,88 (25%)	/	52,72	3300	175.000	200.000
	a4	53,70	30 (25%)	/	61,2	3300	200.000	225.000
	a5	68,02	19,8 (30%)	/	73,96	3500	258.000	280.000
	a6	45,82	11,4 (50%)	/	51,52	3500	180.000	200.000
	a7	45,88	23,55 (30%)	/	52,95	3800	200.000	225.000
	a8	49,13	24 (30%)	/	56,33	3800	215.000	235.000
	a9	47,20	11,4 (50%)	/	52,9	Pilastro in soggiorno 3500	185.000	210.000
	a10	49,62	12 (50%)	/	55,62	3450	190.000	215.000
	a11	46,62	12 (50%)	/	52,62	3500	185.000	210.000
	a12	45,75	22,8 (25%)	/	51,45	3600	185.000	210.000
	a13	53,70	24,3 (25%)	/	59,77	3600	220.000	245.000
	a14	68,02	19,8 (30%)	/	73,96	3600	265.000	290.000
	a15	45,82	11,4 (50%)	/	51,52	3700	190.000	215.000
	a16	45,88	23,55 (50%)	/	52,95	3800	200.000	225.000
	a17	49,13	24 (50%)	/	61,13	3800	230.000	255.000
	a18	47,20	11,4 (50%)	/	52,9	3600	190.000	215.000
	a19	49,62	12 (50%)	63,4 (20%)	68,3	3450	235.000	260.000
	a20	46,62	12 (50%)	50,7 (20%)	62,76	3600	225.000	250.000
	a21	45,75	22,8 (25%)	/	51,45	3700	190.000	215.000
	a22	53,70	24,3 (25%)	93,7 (10%)	69,15	3700	255.000	280.000
	a23	68,02	19,8 (30%)	77,08 (15%)	85,52	3800	320.000	345.000
	a24	45,82	11,4 (50%)	60,23 (15%)	60,55	4000	240.000	265.000
	a25	45,88	23,55 (50%)	45,21 (20%)	66,7	4000	265.000	290.000
	a26	49,13	24 (50%)	57,97 (15%)	69,82	4000	280.000	300.000
	a27	47,20	17,1 (50%)	46,8 (20%)	65,11	3800	245.000	270.000
						TOT.	6.550.000	

EDIFICIO	Alloggio	Sup. utile netta m ²	Balcone terrazzo m ²	Sottotetto m ²	Sup. totale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore alloggio €	Valore alloggio + box €	
B1 CORPO B	1° P	b1	49,62	12 (50%)	/	55,62	3400	185.000	205.000
		b2	46,62	12 (50%)	/	52,62	3500	185.000	205.000
		b3	45,75	23 (25%)	/	51,52	3400	175.000	200.000
		b4	53,70	30 (25%)	/	61,2	3300	200.000	220.000
		b5	68,02	19,30 (30%)	/	73,96	3500	258.000	280.000
		b6	45,82	11,40 (50%)	/	51,52	3600	185.000	210.000
		b7	45,88	23,55 (30%)	/	52,95	3600	190.000	215.000
		b8	49,13	24 (30%)	/	56,33	3500	195.000	220.000
		b9	47,20	11,40 (50%)	/	52,9	3500	185.000	205.000
	2° P	b10	49,62	12 (50%)	/	55,62	3500	195.000	215.000
		b11	46,62	12 (50%)	/	52,62	3500	185.000	210.000
		b12	45,75	22,80 (25%)	/	51,45	3500	180.000	205.000
		b13	53,70	24,30 (25%)	/	59,77	3400	200.000	225.000
		b14	68,02	19,80 (30%)	/	73,96	3600	265.000	290.000
		b15	45,82	11,40 (50%)	/	51,52	3700	190.000	215.000
		b16	45,88	23,55 (30%)	/	52,95	3800	200.000	225.000
		b17	49,13	24 (30%)	/	56,33	3500	195.000	220.000
		b18	47,20	11,40 (50%)	/	52,9	3500	185.000	210.000
	3° P	b19	52,91	13,80 (50%)	42,25 (20%)	68,25	4000	270.000	295.000
		b20	45,88	23,55 (30%)	54,54 (20%)	63,85	4000	255.000	280.000
		b21	49,13	24 (30%)	59,91 (15%)	65,31	3600	235.000	255.000
		b22	47,20	11,40 (50%)	49,18 (20%)	62,73	3600	225.000	245.000
							TOT.	5.050.000	

In considerazione che i valori sono stati stimati sulla base della superficie netta degli appartamenti e non di quella commerciale, è corretto applicare una maggiorazione del 15% al valore ottenuto, tale per cui risulterebbe:

$$19.610.000 \times 1.15 = 22.551.500 \text{ €}$$

Considerando che la volumetria realizzata è pari a 15.625,19 mc, rimarrebbero da realizzare ancora 361,93 mc, per una superficie lorda di 120,64 mq, che stimando di vendere ad un prezzo medio di 3.800 €/mq produrrebbe un ricavo pari a:

$$120,64 \text{ mq} \times 3.800 \text{ €/mq} = 458.432 \text{ €}$$

$$\text{Totale} = \frac{\quad}{\quad} 23.009.932 \text{ €}$$

$$\mathbf{Vm_{Res} = 23.000.000 \text{ € Valore finale di mercato della destinazione residenziale}}$$

6.3 Valore finale di mercato della destinazione alberghiera

In considerazione della quasi totale assenza di recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'albergo oggetto della presente valutazione, il metodo di stima comparativo diretto non trova applicazione per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile a destinazione alberghiera costituito dall'edificio A2.

In tale caso la stima a reddito (Discounted Cash Flow Analysis) costituisce il procedimento più appropriato per la valutazione di una struttura di tipo turistico in quanto il mercato di questo tipo di immobile è legato, essenzialmente, alla sua capacità di produrre reddito. Tale metodo si basa sul principio economico dell'anticipazione: "un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre".

Tale procedimento reddituale viene sviluppato attraverso l'attualizzazione dei flussi di cassa (metodo analitico-finanziario) e si articola su un orizzonte temporale opportuno tale da stimare il valore come sommatoria dei redditi futuri, provenienti dalla proprietà, attualizzati mediante un appropriato tasso di interesse.

Il valore finale di mercato V_m sarà dato quindi dalla seguente relazione:

$$V_m = \sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} + V_f$$

ove

$$V_f = \frac{F_{n+1}}{(1+k)^{n+1} \times r}$$

rappresenta il valore finale di realizzo determinato come capitalizzazione del reddito dell'anno $n+1$ attualizzato, e

$$\sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t}$$

rappresenta la somma dei flussi di cassa.

n = numero degli anni corrispondente all'orizzonte temporale considerato

F_t = flusso di cassa all'anno t

F_{n+1} = flusso di cassa all'anno $n+1$

PREZZI CAMERE ALBERGO 4 STELLE

Tasso di occupazione anno 2015						
	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno
Hotel 4 Stelle	26,5	33,7	37,6	37,9	42,6	54,3
RTA	12,1	16,3	27,2	40	50	60
	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre
Hotel 4 Stelle	80	88,2	77,8	64,5	51,9	60
RTA	78,9	91,9	58,6	35,3	21,7	46,9

Prezzi delle camere 2015 Liguria Hotel 4 stelle			
I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE
129,2	143,44	187,11	123,28

IV : 123,28 € x 90 x 58,8 %	6.523,98 €
III : 187,11 € x 90 x 82 %	13.808,72 €
II : 143,44 € x 90 x 44,93 %	5.800,28 €
I : 129,20 € x 90 x 32,60 %	3.790,73 €
	29.923,71 € /anno

ricavo annuo camera doppia da prezzi Unioncamere Allegato "H"

Valori camera da Mamberto

LOANO - HOTEL GARDEN LIDO 4 STELLE					
DOPPIA SUPERIOR PERNOTTAMENTO 1° COLAZIONE					
Tariffa giornaliera	Giorni	Periodo	Totale	Tasso di occupazione	Importo
130	111	dic. - gen./marzo	14.430,00	60% - 32,6%	5.844,02
130	156	apr./giu. - sett./nov.	20.280,00	44,93% - 64,73%	11.376,92
150	7	gen. - marzo	1.050,00	26,5% - 37,6%	328,20
150	42	giu./luglio - agosto/sett.	6.300,00	67,15% - 83%	4.563,30
176	21	luglio	3.696,00	80%	2.956,80
198	28	luglio/agosto	5.544,00	84%	4.662,50
	365		51.300,00		29.731,74

Ricavo annuo camera doppia = 29.731,74 €

Da quanto sopra si ritiene quindi di poter stimare il ricavo annuo di una camera doppia tipo di un albergo a quattro stelle pari a 30.000,00 €/anno.

Ricavo camera = 30.000 €/anno

Considerando che l'albergo in questione comprende 54 camere, il fatturato annuo sarà pari 1.620.000 e ai quali si aggiungono un 20% di ricavi accessori (bar, lavanderia, centro benessere, spa) per un totale di 1.944.000,00 €.

Fatturato lordo = 1.944.000,00 €

6.3.4 Ricavo lordo annuo

Il ricavo lordo annuo può essere definito come la percentuale del fatturato lordo corrispondente ad un canone di locazione.

Per le strutture alberghiere tale valore oscilla tra il 20% ed il 30%.

Si assume il valore medio del **25%**

6.3.5 Costi annui dell'investimento

Imposte e tasse comunali (IMU-TASI)

Dalla pubblicazione "Le imposte comunali sull'immobile alberghiero" edita dall'associazione Federalberghi in collaborazione con ISTA (allegato "I"), risulta che la stima del gettito IMU+TASI del 2014 per gli alberghi della provincia di Savona è pari al valore di 837 € per camera.

IMU+TASI = 837 €/camera

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Considerato che la letteratura tecnica indica per tali costi un'incidenza percentuale del 2-4% del canone ovvero del reddito annuo lordo, a si assume nel caso in esame per i costi annui di manutenzione una quota del **3%** del reddito annuo lordo.

Spese di assicurazione

Secondo la prassi vigente nel settore assicurativo e le indicazioni fornite dalla letteratura tecnica, si assume per le spese di assicurazione lo **0.1%** del valore del costo di

costruzione a nuovo dell'albergo, in considerazione che il caso in esame considera una struttura nuova.

Spese di amministrazione

In accordo con la prassi corrente, si valutano tali spese in base ad un'incidenza percentuale del **3%** del canone ovvero del reddito annuo lordo

6.3.6 Determinazione del tasso di attualizzazione k

Il tasso di attualizzazione viene individuato mediante la seguente formula:

$$k = R_f + P_r$$

ove

R_f = tasso di rendimento di investimenti privi di rischio, quali i titoli di stato.

P_r = premio legato al rischio di non ricevere il flusso alla data prevista.

Utilizzando il sito MEF del Dipartimento del Tesoro, risulta che il tasso di interesse dei BTP a 10 anni, considerando un periodo di anni compreso tra il 2011 ed il 2016, è pari a:

$$R_f = 3,60\%$$

Nell'ambito del settore immobiliare, il premio di rischio viene definito tramite la seguente espressione:

$$P_r = \beta (R_m - R_f)$$

Ove

β = $0.7 \div 0.8$ si assume = 0.7

R_m = rendimento dei titoli azionari = 7%

R_f = 3,60%

Ne segue il valore di P_r

$$P_r = 0.7 (7 - 3,60) = 2,38\%$$

Da cui il valore del tasso di attualizzazione r

$$k = R_f + P_r = 3,60 + 2,38 = 5,98\%$$

k = 5,98% tasso di attualizzazione

6.3.7 Determinazione del tasso di capitalizzazione r

Per il tasso di capitalizzazione il Forte in “Elementi di Estimo Urbano” individua una forbice compresa tra il 6.50% ed il 7.50%, mentre sul volume di Curatolo e Napolitano “Stima delle Aziende Turistico-Ricettive” ed. DEI, è riportata una scheda che stabilisce pari al 7% il saggio di rendimento per alberghi di 1° categoria (4 stelle).

Determinando analiticamente il tasso di capitalizzazione, quest’ultimo può essere determinato tramite la seguente relazione:

$$r = k - R_{infl} + R_{out}$$

ove

- k = tasso di attualizzazione = 5,98%
- R_{infl} = tasso di inflazione = 1,60%.
- R_{out} = premio di rischio (risk out)

Il premio di rischio R_{out} in tale caso viene valutato come segue.

Si individuano quattro variabili che rappresentano i fattori estrinseci ed intrinseci dell’immobile per i quali si assegna un valore “0” per rischio minimo e valore “3” per rischio elevato.

- U/T = ubicazione/tipologia
- D = dimensione
- L = stato locativo
- F = fungibilità

variabile	peso della variabile	coefficiente di rischio	grado di rischio	
U/T	1,00	1,00	1,00	X1
D	0,30	1,00	0,30	X2
L	0,50	1,50	0,75	X3
F	0,80	1,00	0,80	X4

$$\text{Area di rischio} = (1.00 \times 0.30)/2 + (0.30 \times 0.75)/2 + (0.75 \times 0.80)/2 + (0.80 \times 1.00)/2 = 0.9625\%$$

$$\text{Coefficiente del rischio } R_{out} = 0.9625 - 0.425 = 0.54\%$$

Dato che

$$0 < \text{area di rischio} < 7.425$$

$$0 < \text{coeff. di rischio} < 7$$

Ne segue che il tasso di capitalizzazione è pari a.

$$r = k - R_{infl} + R_{out} = 5,98\% - 1,60\% + 0,54\% = 4,92\%$$

r = 4,92% tasso di capitalizzazione

6.3.8 Determinazione del Valore finale di mercato V_{mAlb}

Il valore di mercato finale V_{mAlb} dell'immobile a destinazione alberghiera viene calcolato mediante un foglio Excel riportato nella tabella seguente, ove viene preventivamente ricavato il valore della somma dei flussi di cassa nei vari anni, e quindi il valore finale di realizzo determinato come capitalizzazione del reddito dell'anno $n+1$ attualizzato.

Valore finale di mercato V_m

$$V_{mAlb} = \sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} + V_f$$

$$\sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} = 2.988.757,40 \text{ €} \quad \text{Sommatore dei flussi di cassa attualizzati}$$

$$V_f = \frac{F_{n+1}}{(1+k)^{n+1} \times r} = 5.427.132,69 \text{ €} \quad \text{Valore di realizzo}$$

Da cui

$$V_{mAlb} = 2.988.757,40 + 5.427.132,69 = 8.415.890,10 \text{ €}$$

Per arrotondamento:

$V_{mAlb} = 8.415.000,00 \text{ €}$ Valore finale di mercato della destinazione alberghiera

In allegato la scheda di calcolo.

6.4 Valore finale di mercato della destinazione RTA

In considerazione della quasi totale assenza di recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alla RTA oggetto della presente valutazione, il metodo di stima comparativo diretto non trova applicazione per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile con destinazione di residenza turistico alberghiera.

Come nel caso della determinazione del valore di mercato dell'albergo la stima a reddito (Discounted Cash Flow Analysis) costituisce il procedimento più appropriato per la valutazione di una struttura di tipo turistico ricettiva anche per la RTA che nello specifico è costituita dall'edificio C1.

Si utilizza la stessa procedura adottata per l'albergo, con la differenza che invece di avere un reddito a camera si ha un reddito ad alloggio.

Anche in tale caso il valore finale di mercato V_m , del solo edificio C1, sarà dato quindi dalla seguente relazione:

$$V_{mc1} = \sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} + V_f$$

ove

$$V_f = \frac{F_{n+1}}{(1+k)^{n+1} \times r}$$

rappresenta il valore finale di realizzo determinato come capitalizzazione del reddito dell'anno $n+1$ attualizzato, e

$$\sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t}$$

rappresenta la somma dei flussi di cassa.

n = numero degli anni corrispondente all'orizzonte temporale considerato

F_t = flusso di cassa all'anno t

F_{n+1} = flusso di cassa all'anno $n+1$

k = tasso di attualizzazione

r = tasso di capitalizzazione

PREZZI ALLOGGI RTA DI 1° CATEGORIA

Tasso di occupazione anno 2015						
	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno
Hotel 4 Stelle	26,5	33,7	37,6	37,9	42,6	54,3
RTA	12,1	16,3	27,2	40	50	60
	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre
Hotel 4 Stelle	80	88,2	77,8	64,5	51,9	60
RTA	78,9	91,9	58,6	35,3	21,7	46,9

LOANO - AI POZZI VILLAGE RTA 1° CATEGORIA					
BILOCALE					
Tariffa a settimana	Settimane	Periodo	Totale	Tasso di occupazione	Importo
350	19,15	nov./dic.	6.702,50	34,30%	2.298,95
614	1,14	dic./gen.	699,96	29,50%	206,48
510	15	mar./apr. - apr./mag. - sett./ott.	7.650,00	33,6% - 45% - 46,95%	3.385,89
640	4,71	apr. - giu. - sett.	3.014,40	40% - 60% - 58,6%	1.662,72
800	3	giu. - sett.	2.400,00	60% - 58,6%	1.428,80
980	2	giu./luglio - agosto	1.960,00	69,45% - 91,9%	1.581,23
1400	4	luglio/agosto	5.600,00	85,40%	4.728,40
1530	3	agosto	4.590,00	91,90%	4.218,21
	52		32.616,86		19.510,68

LOANO - AI POZZI VILLAGE RTA 1° CATEGORIA					
TRILOCALE					
Tariffa a settimana	Settimane	Periodo	Totale	Tasso di occupazione	Importo
450	19,15	nov./dic.	8.617,50	34,30%	2.932,65
740	1,14	dic./gen.	843,60	29,50%	248,86
600	15	mar./apr. - apr./mag. - sett./ott.	9.000,00	33,6% - 45% - 46,95%	4.010,40
780	4,71	apr. - giu. - sett.	3.673,80	40% - 60% - 58,6%	2.026,44
1000	3	giu. - sett.	3.000,00	60% - 58,6%	1.786,00
1250	2	giu./luglio - agosto	2.500,00	69,45% - 91,9%	2.016,87
1660	4	luglio/agosto	6.640,00	85,40%	5.670,56
1800	3	agosto	5.400,00	91,90%	4.962,60
	52		39.674,90		23.654,38

Utilizzando il Catalogo 2016 “Riviera a la Carte” del gruppo Mamberto (Tour Operator con sede a Borgio Verezzi) e le tabelle di cui sopra, si sono utilizzati i prezzi dei bilocali e

trilocali moltiplicandoli per il corrispondente tasso di occupazione, da cui è risultato che il ricavo annuo del bilocale pari a circa 20.000,00 € e del trilocale pari a 23.000,00 €.

Ricavo bilocale = 20.000 €/anno

Ricavo trilocale = 23.000 €/anno

Considerando che la RTA in questione comprende 35 alloggi, di cui 33 bilocali e 2 trilocali il fatturato annuo sarà pari 706.000 e ai quali si aggiungono un 20% di ricavi accessori (bar, lavanderia, centro benessere, spa) per un totale di 847.200,00 €.

Fatturato lordo = 847.200,00 €

6.4.4 Ricavo lordo annuo

Il ricavo lordo annuo nel caso che la gestione venisse fatta direttamente dalla proprietà, diversamente dall'albergo, corrisponde quindi al fatturato lordo.

Ricavo lordo annuo = 847.200,00 €

6.4.5 Costi annui dell'investimento

Imposte e tasse comunali (IMU-TASI)

In merito a tale imposta si considera un valore di 1.000 € per alloggio.

IMU+TASI = 1.000 €/alloggio

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Considerato che la letteratura tecnica indica per tali costi un'incidenza percentuale del 2-4% del canone ovvero del reddito annuo lordo, a si assume nel caso in esame per i costi annui di manutenzione una quota del **2%** del reddito annuo lordo, in considerazione che l'intero impianto della RTA è meno complesso dell'albergo, per il quale si è adottata una aliquota superiore

Spese di assicurazione

Secondo la prassi vigente nel settore assicurativo e le indicazioni fornite dalla letteratura tecnica, si assume per le spese di assicurazione lo **0.1%** del valore del costo di

costruzione a nuovo dell'albergo, in considerazione che il caso in esame considera una struttura nuova.

Spese di amministrazione

In accordo con la prassi corrente, si valutano tali spese in base ad un'incidenza percentuale del 2% del canone ovvero del reddito annuo lordo

6.4.6 Costi annui di gestione

Si considera che il residence in questione sia di 1° categoria, come l'albergo antistante, quindi per tale tipo di struttura sono necessari i seguenti requisiti, estratti dal volume "Stime delle aziende turistico ricettive" di Curatolo Napolitano ed. DEI 2009.

Requisiti obbligatori Residence

Prestazione dei servizi

Dotazioni impianti e attrezzatura della struttura

Requisiti obbligatori per la classificazione del residence

PRESTAZIONI DI SERVIZI

Descrizione dei requisiti	Livelli di classifica		
	1° categoria	2° categoria	3° categoria
Fornitura di energia elettrica, v.o. gas, acque correnti calda e fredda	X	X	X
Numero di ore giornaliere (esclusi festivi) in cui sia assicurato il servizio di ricevimento a cura di personale addetto	8	6	4
Servizio di notte con addetto disponibile a chiamata	X		
Servizio di custodia valori: assicurato a cura del gestore mediante cassaforte dall'esercizio, oppure a mezzo di cassaforte di sicurezza a muro all'interno dell'unità abitativa	X	X	
Numero di lingue attese contemporaneamente parlate dal personale addetto al servizio di ricevimento ¹	2	2	1
Cambio biancheria da bagno ² e da letto ³	X	X	
1.5.1 - Casacca una volta la settimana			X
Pulizie nelle unità abitative			
1.7.1 - Tre volte la settimana	X		
1.7.2 - Due volte la settimana		X	
1.7.3 - Una volta la settimana			X
Asporto dei rifiuti dal punto centralizzato (incluso lo zone in cui opera servizio pubblico)	X	X	X
Servizio di parcheggio per veicoli della clientela in garage dell'esercizio o in garage esterno	X		

Descrizione dei requisiti	Livelli di classifica		
	1° categoria	2° categoria	3° categoria
2.1 Riscaldamento in tutto l'esercizio ¹	X	X	X
2.2 Impianto di aria condizionata ²	X		
2.3 Televisione in appartamenti	100%	50%	
2.4 Telefono in ogni appartamento	X		
2.5 Locale di ricevimento della clientela ³	X	X	X
2.6 Riscaldamento dell'ambiente regolabile dal cliente	X		
2.7 Aria condizionata regolabile dal cliente	X		
2.8 Arredi e forniture della camera			
2.8.1 - Letto, una sedia per ciascun posto letto (sostituibile con una poltrona), illuminazione normale (a parete o a soffitto), lavolino e/o comodino, un armadio, uno specchio, lampada o applique da comodino. Tavolini da comodino possono essere sostituiti da soluzioni funzionalmente equivalenti	X	X	X
2.8.2 - Uno scrittoio con punto luce per leggere o scrivere, che può essere sostituito da soluzioni funzionalmente equivalenti dotato di comodino per scrivere	X		
2.9 Dotazione del locale bagno			
2.9.1 - Set di asciugamani per persona (composto da telo da bagno, asciugamani, servietta), tappetino, saponata, carta igienica, sacchetti igienici, cestino rifiuti	X	X	X
2.9.2 - Shampoo, bagno schiuma o sali da bagno, cuffia per doccia	X	X	
2.9.3 - Asciugacapelli	X		
2.10 Attrezzature di cucina/angolo cottura: mobile, frigorifero, aspirazione, stoviglie per la preparazione e conservazione del pasto, piano di cottura, lavello, contenitore per stoviglie, coccodrillo per pulire, sacchetti rifiuti	X	X	X
2.11 Attrezzature della zona pranzo: tavolo o piano d'appoggio, sedie	X	X	X
2.12 Attrezzature della zona soggiorno: posti a sedere in divano o divano letto o in poltrona	X	X	X
2.13 Ascensore ad uso della clientela ⁴	X	X	X

NOTE ALLE TABELLE
¹ È richiesto una copertura prestazionale della lingua, non necessariamente corrispondente con tipo di studio.
² Per "termostato da bagno" si intendono gli apparecchi, separati e sovrasti, a comando della biancheria dove comunque venga effettuato, anche eccezioni, ad ogni controllo di misura, a prescindere dal periodo di permanenza.

- costi per materie prime

Materiale per pulizia
 Cancelleria

Carburante
Acquisto beni
 Totale a corpo **5.000,00 €/anno**

- costi biancheria e pulizia

Il bilocale si ipotizza per 4 persone quindi con un letto matrimoniale e due singoli, mentre il trilocale si ipotizza per sei persone quindi con un letto matrimoniale e quattro letti singoli.

Da analisi di mercato effettuate dallo scrivente risulta quanto segue:

costo nolo lenzuolo matrimoniale	0,95 €
costo nolo lenzuolo singolo	0,75 €
costo nolo asciugamano viso	0,45 €
costo nolo telo bagno	0,95 €

da cui considerando che si devono effettuare due cambi di biancheria, sia da bagno che da letto, alla settimana risulta:

alloggio bilocale	0,95 x 1 = 0,95 €	n.1 lenzuolo matrimoniale
	0,75 x 2 = 1,50 €	n.4 lenzuola singole
	0,45 x 4 = 1,80 €	n.4 asciugamani viso
	0,95 x 4 = 3,80 €	n.4 teli bagno

Totale	= 8,05 €	

8,05 € x 2 cambi alla settimana = 16,10 €/settimana per bilocale

alloggio trilocale	0,95 x 1 = 0,95 €	n.1 lenzuolo matrimoniale
	0,75 x 4 = 3,00 €	n.4 lenzuola singole
	0,45 x 6 = 2,70 €	n.4 asciugamani viso
	0,95 x 6 = 5,70 €	n.4 teli bagno

Totale	= 12,35 €	

12,35 € x 2 cambi alla settimana = 24,70 €/settimana per trilocale

Da analisi di mercato effettuate dallo scrivente risulta quanto segue, in considerazione che la pulizia deve essere effettuata tre volte alla settimana:

costo pulizia bilocale = 60 € x 3 volte = 180 €/settimana

costo pulizia trilocale = 70 € x 3 volte = 210 €/settimana

E' quindi possibile stabilire il costo per ogni singolo alloggio comprensivo di biancheria e pulizia:

costo biancheria+pulizia bilocale = 196,10 €/settimana

costo pulizia trilocale = 222,35 €/settimana

Per calcolare l'incidenza annuale dei costi dovuti alla biancheria ed alla pulizia, è necessario moltiplicare tali valori per le settimane comprese in un mese e per il tasso di occupazione delle RTA durante l'anno:

costo annuo biancheria+pulizia per bilocale =

= 4,35 (settimane al mese) x (12,10 + 16,30 + 27,20 + 40 + 50 + 60 + 78,9 + 91,9 + 58,6 + 35,3 + 21,7 + 46,9) (somma dei tassi di occupazione mensili) x 196,10 €/settimana =
= 4,35 x 5,389 x 196,10 = 4.597 €/anno

costo annuo biancheria+pulizia per bilocale = 4.597 €/anno

costo annuo biancheria+pulizia per trilocale =

= 4,35 (settimane al mese) x (12,10 + 16,30 + 27,20 + 40 + 50 + 60 + 78,9 + 91,9 + 58,6 + 35,3 + 21,7 + 46,9) (somma dei tassi di occupazione mensili) x 222,35 €/settimana =
= 4,35 x 5,389 x 222,35 = 5.212 €/anno

costo annuo biancheria+pulizia per trilocale = 5.212 €/anno

Ne segue il costo annuo per biancheria e pulizie per l'intero edificio C1:

Costo biancheria+pulizia = 4.597 € x 33 bilocali + 5.212 € x 2 trilocali = **162.125 €/anno**

- Costi enti erogatori di servizi

Energia elettrica 8.000 €/anno

Telefono	1.500 €/anno
Acqua	5.000 €/anno
Smaltimento rifiuti	4.500 €/anno

Totale	19.000,00 €/anno

Totale costi annui di gestione = 19.000 €/anno

6.4.7 Determinazione del tasso di attualizzazione k

Per il tasso di attualizzazione si adotta lo stesso di quello ottenuto per la destinazione alberghiera:

k = 5,98% tasso di attualizzazione

6.4.8 Determinazione del tasso di capitalizzazione r

Per il tasso di capitalizzazione si adotta lo stesso di quello ottenuto per la destinazione alberghiera:

r = 4,92% tasso di capitalizzazione

6.4.9 Determinazione del Valore finale di mercato Vm

Il valore di mercato finale Vm dell'immobile a destinazione alberghiera viene calcolato mediante un foglio Excel riportato nella tabella seguente, ove viene preventivamente ricavato il valore della somma dei flussi di cassa nei vari anni, e quindi il valore finale di realizzo determinato come capitalizzazione del reddito dell'anno n+1 attualizzato.

Sommatoria dei flussi di cassa attualizzati = 2.992.251,95 €

Valore di realizzo = 5.419.970,97 €

Valore finale di mercato Vm

$$VmC1 = \sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} + V_f$$

$$\sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} = 2.992.251,95 \text{ €}$$

$$V_f = \frac{F_{n+1}}{(1+k)^{n+1} \times r} = 2.992.251,95 \text{ €}$$

Da cui

$$V_{m_{C1}} = 2.992.251,95 + 2.992.251,95 = 8.412.222,92 \text{ €}$$

Confrontando tale valore con quello ottenuto per la destinazione alberghiera ($V_{m_{Alb}} = 8.415.000,00 \text{ €}$), essendo gli immobili A2 (albergo) e C1 (RTA) di pari dimensione, si ritiene opportuno portare il valore dell'immobile destinato ad RTA allo stesso valore di quello destinato ad albergo, in considerazione che se da una parte produce meno reddito, dall'altra presenta migliori opportunità di futura trasformazione in residenziale sia per quanto riguarda la destinazione d'uso che per i lavori che ne seguirebbero.

Per tale motivo si ritiene maggiormente aderente al più probabile valore di mercato la stessa cifra ottenuta per la destinazione alberghiera.

$V_{m_{C1}} = 8.412.222,92 \text{ €}$ Valore finale di mercato edificio C1

Considerando che la superficie dell'edificio C1 è pari a 3.029 mq, risulterebbe un valore unitario a metro quadrato pari a 2.778 €/mq che si ritiene

Tale valore rappresenta il valore finale di mercato della RTA rappresentata dall'edificio C1 che è costituito da una volumetria di 9.384,78 mc.

Considerando che la volumetria totale della destinazione ad RTA prevista dallo SUA è pari a 56.382 mc x 50% x 70% = 19.733,70 mc, rimarrebbero ancora da edificare 10.348,92 mc di RTA il cui valore di mercato, rapportato a quanto stabilito per l'edificio C1 potrebbe essere calcolato per analogia in rapporto al volume:

$$\begin{aligned} V_{m_{RTA}} &= V_{mc1} \times (1 + 10.348,92/9.384,72) = \\ &= 8.412.222,92 \times 2.103 = 17.690.905 \text{ €} \end{aligned}$$

Ne segue il valore finale di mercato di tutta la RTA prevista dallo SUA che per arrotondamento risulta:

$V_{m_{RTA}} = 17.700.000,00 \text{ €}$ Valore finale di mercato RTA

In allegato la scheda di calcolo.

6.5 Valore finale di mercato della destinazione a terziario

La valutazione del valor finale degli immobili a destinazione terziaria/negozi è stata condotta mediante l'analisi delle indagini dirette, di quelle indirette e sulla base dell'esperienza dello scrivente.

Quali indagini indirette si è considerata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (allegato "L") che per la destinazione terziaria riporta valori che vanno da un minimo di 1900 €/mq ad un massimo di 2.500 €/mq.

Si deve tener presente che la zona oggetto di intervento è semiperiferica e ad oggi non presenta le caratteristiche idonee per impiantarvi nuovi negozi, tuttavia con la realizzazione di un nuovo polo turistico ricettivo è probabile che anche il Terziario possa avere un probabile mercato.

Per la valutazione del valore finale di mercato della destinazione terziaria, si è considerato il piano terra dell'edificio B1, che è stato realizzato con quella previsione e per il quale è stato rilasciato un permesso di costruire che prevede attività commerciali a piano terra.

A tal fine, sulla base dei valori OMI di cui sopra, ed a seguito di indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari del posto, sono stati stimati i prezzi per ogni vano commerciale previsto a progetto, avendo assegnato ad ogni vano un valore unitario che cambia a seconda della disposizione/dimensione/fruibilità/visibilità, come riportato nella scheda sottostante.

Nella pagina che segue è riportata a scheda degli immobili commerciali ove, per ogni immobile, è stata riportato il valore unitario ed il calcolo del valore di mercato dell'immobile secondo una stima valutata dal sottoscritto professionista.

Da tale conteggio risulterebbe il seguente valore finale di mercato della destinazione commerciale del piano terra dell'edificio B1, che occupa un volume di 3.528,16 mc:

$$Vm_{B1} = 2.255.000,00 \text{ €}$$

Considerando che la volumetria non ancora realizzata ammonterebbe al seguente valore:

$$56382 \times 20\% - 3.528,16 = 7.748,24 \text{ mc}$$

Rapportandosi sul volume il valore finale di mercato dell'intera volumtria a destinazione terziaria/commerciale prevista dallo SUA risulterebbe pari a:

$$\begin{aligned} Vm_{\text{TERZIARIO}} &= Vm_{B1} \times (1 + 7.748,24/3.528,16) = \\ &= 2.255.000 \times 3,196 = 7.206.980,00 \text{ € €} \end{aligned}$$

Vm_{terziario} = 7.200.000,00 € Valore finale di mercato terziario

EDIFICIO	Unità commerciale	Sup. utile netta m ²	Valore unitario €/m ²	Valore unità commerciale €	
B1	A	95,24	2500	240.000	
	B	87,00	2300	200.000	
	C	85,53	2300	200.000	
	D	83,00	2300	195.000	
	E	102,00	2200	225.000	
	F	98,46	2200	215.000	
	G	75,22	2400	185.000	
	H	51,70	2400	125.000	
	I	79,80	2500	200.000	
	L	50,80	2300	115.000	
	M	71,30	2100	150.000	
	N	102,00	2000	205.000	
			TOT.	2.255.000	

6.6 Valore finale di mercato dell'area trasformata

$V_{m_{Res}}$	=	23.000.000,00 €	residenziale
$V_{m_{Alb}}$	=	8.415.000,00 €	alberghiero
$V_{m_{RTA}}$	=	17.700.000,00 €	residenza turistico-alberghiera RTA
$V_{m_{Terz}}$	=	7.200.000,00 €	terziario

$V_{m_{Fin}}$	=	56.315.000,00 €	valore finale di mercato dell'area trasformata

7. Valore di mercato dell'area

7.1 Criterio del valore di trasformazione

Nei paragrafi precedenti si sono stimati i valori finali di mercato dell'area trasformata per ognuna delle destinazioni previste dallo S.U.A.

Applicando il criterio del valore di trasformazione si ottiene il valore dell'area detraendo dal valore finale dell'area trasformata, $V_{m_{Fin}}$, il valore del costo che l'imprenditore deve sostenere per trasformarla, V_{costi} .

7.2 Stima dei costi

I costi necessari per trasformare l'area sono la somma delle seguenti voci:

- Cc = costo di costruzione, valutato al capitolo 5;
- Op = oneri professionali;
- Of = oneri finanziari;
- Sg = spese generali;
- Up = utile del promotore

7.2.1 Costo di costruzione

Per riassumere il costo di costruzione si compone dei costi da sostenere per la realizzazione delle seguenti opere:

a)- opere di ripristino e completamento	=	17.635.568,87 €
b)- opere per realizzare edifici A1 e D1	=	11.873.304,26 €
c)- opere di urbanizzazione	=	4.514.435,62 €
d)- opere di realizzazione sottopasso	=	796.136,34 €
e)- messa in sicurezza torrente Torsero	=	700.000,00 €
f)- costi arredamento RTA	=	1.300.000,00 €
g)- costi acquisizione aree (convenzione art.3)	=	100.000,00 €

Costo di costruzione Cc	=	36.919.335,09 €

7.2.2 Oneri concessori

Differenza del contributo sul costo di costruzione Oc, come riportato al paragrafo 4.2 della presente relazione:

Oneri concessori Oc = 158.829,96 €

7.2.3 Oneri professionali

Gli oneri professionali vengono stimati in relazione alle opere che devono ancora essere realizzate, in considerazione che la progettazione esecutiva di tutti gli edifici tranne che per l'edificio A1 e D1, è già stata realizzata, così come per le opere di urbanizzazione. Si ritiene quindi opportuno scomporre il calcolo degli onorari professionali in relazione alle opere ancora da eseguire.

In merito alle opere di cui ai punti a), c) e d) del paragrafo precedente si ritiene di applicare il 2% (la direzione lavori etc) essendo già stati redatti i progetti esecutivi:

$22.946.140,83 \times 2\% = 458.922,82 \text{ €}$

In merito alle opere di cui al punto b) del paragrafo precedente, trattandosi di opera totalmente da realizzare si applica, come da prassi estimale, il 5%

$11.873.304,26 \times 5\% = 593.665,21 \text{ €}$

Totale oneri professionali Op = 1.052.588,03 €

7.2.4 Oneri finanziari

Gli oneri finanziari da considerare sono sia quelli sul costo di costruzione che quelli sugli oneri professionali, ma essendo questi ultimi di modesta incidenza, li si considera compresi in quelli sul costo di costruzione.

Si ipotizza una durata dei lavori pari 3 anni ed un tasso annuo di interessi passivi pari all'EUROIRS maggiorato dello spread.

Tale tasso, considerando a valore zero l'EUROIRS, vale lo spread applicato normalmente dagli istituti di credito nei confronti di imprenditori solventi, ovvero circa il 2%, che si adotta

quale valore, da concentrarsi a partire dal 12° mese e quindi generante interessi passivi per i successivi 24 mesi.

Ipotizzando un ricorso al credito da parte del promotore per il 100% degli investimenti complessivi relativi al costo di costruzione, il calcolo degli oneri finanziari sul costo di costruzione viene dedotto mediante la seguente formula:

$$Of = Cc \times (q^t - 1)$$

ove

Of = oneri finanziari

Cc = costo di costruzione = 36.919.335,09 €

$q = 1 + i = 1 + 0.02 = 1.02$

$t = 24\text{mesi}/12\text{ mesi} = 2$

ne segue

$$Of = 36.919.335,09 \times (1.02^2 - 1) = 1.491.541,14 \text{ €}$$

Totale oneri finanziari Of = 1.491.541,14 €

7.2.5 Spese generali

Le spese generali consistono, ordinariamente, in un complesso di voci delle quali la principale è la gestione manageriale dell'operazione (competenze professionali della società di promozione e sviluppo).

In tale voce sono compresi i costi sostenuti dall'imprenditore per effettuare analisi, elaborazione e redazione di master plan, piano degli investimenti, di sviluppo, ricerche di mercato e soprattutto la competenza a seguire l'evoluzione del progetto durante l'iter burocratico, quindi i rapporti con la pubblica amministrazione, le banche etc.

In tale contesto si considerano di solito anche le analisi geognostiche, come la promozione e la commercializzazione dell'operazione.

Tale costo si ritiene di considerare nella misura del 2% della somma del costo di costruzione Cc, degli oneri professionali Op e degli oneri finanziari Of.

Spese generali Sg:

$$\begin{aligned} \text{Sg} &= 2\% \times (\text{Cc} + \text{Op} + \text{Of}) = 2\% \times (36.919.335,09 + 1.052.588,03 + 1.491.541,14) \\ &= 2\% \times 39.413.625,46 = 789.269,28 \text{ €} \end{aligned}$$

Spese generali Sg = **789.269,28 €**

7.2.6 Utile del promotore

L'utile del promotore, per destinazioni turistico-ricettive, può essere stimato pari al 10%÷15% (paragr. 5 del cap. 10 del volume "Stima delle Aziende Turistico Ricettive" di m. Curatolo, L. Napolitano ed. DEI del 2009) del valore finale di mercato dell'intervento $V_{m_{Fin}}$, ma nel caso in esame si ritiene opportuno considerare un valore pari al 15%, giustificato dal fatto che il 30% della volumetria è a destinazione residenziale per la quale il profitto risulterebbe maggiore, ovvero intorno al 15%÷20%, oltre al fatto che l'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare porrebbe maggiori rischi all'intera operazione.

$$U_p = 15\% \times V_{m_{Fin}} = 15\% \times 56.315.000,00 = 8.447.250,00 \text{ €}$$

Utile promotore U_p = **8.447.250,00 €**

7.2.7 Costi totali

Costo di costruzione Cc	=	36.919.335,09 €
Oneri concessori Oc	=	158.829,96 €
Totale oneri professionali Op	=	1.052.588,03 €
Totale oneri finanziari Of	=	1.491.541,14 €
Spese generali Sg	=	789.269,28 €
Utile promotore U_p	=	8.447.250,00 €

Costi totali Ct	=	48.858.813,50 €

Per arrotondamento

Costi totali Ct = **48.859.000,00 €**

7.3 Valore di mercato dell'area

Il valore dell'area si ricava sottraendo al valore finale di mercato dell'area trasformata $V_{m_{Fin}}$, il valore dei costi totali C_t che si sono dovuti sostenere per trasformarla.

$$\text{Valore dell'area} = V_{m_{Fin}} - C_t = 56.315.000,00 - 48.859.000,00 = 7.456.000,00 \text{ €}$$

Valore di mercato dell'area **$V_{area} = 7.456.000,00 \text{ €}$**

8. Realizzazione non integrale dello S.U.A.

In relazione all'argomento di una eventuale realizzazione non integrale (o parziale) dello S.U.A, stante le considerazioni urbanistiche di cui ai paragrafi precedenti, potrebbe risultare alquanto gravoso, in termini di tempi burocratici e quindi di impegno economico, l'ottenimento dei permessi di costruire per realizzare sia l'edificio A1 che dell'edificio D1.

Il fatto che per la realizzazione dell'edificio A1 sia necessaria una procedura di esproprio da parte del Comune e che per l'edificio D1 sia necessaria una riclassificazione delle aree mediante una variante al Piano di Bacino, sono due elementi tali da renderne sufficiente uno per mettere in forse la completa realizzazione dello SUA.

Peraltro in entrambi i casi si tratterebbe di due edifici aventi destinazione d'uso sia RTA in parte preponderante che terziaria in percentuale minore.

Due problematiche, quella procedurale-amministrativa e quella delle destinazioni d'uso degli edifici A1 e D1, che quasi sicuramente impedirebbero il promotore a programmare un ragionevole piano economico, data l'incertezza nel raggiungimento dell'obiettivo sia per quanto riguarda i tempi burocratici che per quanto riguarda l'ottenimento delle autorizzazioni.

A tal fine si ritiene opportuno schematizzare una soluzione per la quale lo SUA viene completato parzialmente, situazione consentita dalla normativa urbanistica, con la necessità peraltro di dover mantenere inalterate le percentuali di destinazioni d'uso previste dal P.R.G..

Alla data del sequestro (febbraio 2011) la volumetria realizzata era la seguente:

<u>Edificio</u>	<u>Volume m³</u>	<u>Destinazione d'uso</u>
A2	9.384,78	Albergo
C1	9.384,78	RTA
B1	3.528,16	Commerciale
	9.497,99	Residenziale
A3+A4	2.160,00	Residenziale
<u>C2+C3</u>	<u>3.967,20</u>	<u>Residenziale</u>

Totale volume 37.922,91 m³.

Volumetria residenziale = 9.497,99 + 2.160,00 + 3.967,20 = 15.625,19 m³

Tale volumetria residenziale tuttavia rappresenta il 41,20% della totale realizzata:

$$15.625,19 / 37.922,91 = 0,412$$

In effetti la volumetria residenziale dovrebbe mantenere sempre la percentuale imposta dal PRG, ovvero il 30%.

Ne seguirebbe la seguente composizione volumetrica a cui seguirebbe il conseguente valore di mercato dell'area parzialmente trasformata

8.1 Valore finale dell'area parzialmente trasformata

Residenziale

$$37.922,91 \times 30\% = 11.376,87 \text{ m}^3$$

Il valore finale di mercato di tale volumetria sarebbe il seguente, rapportandolo a quanto calcolato precedentemente sul totale realizzabile:

$$23.000.000 \text{ €} \times (11.376,87 \text{ m}^3 / 15.625,19 \text{ m}^3) = 16.746.549 \text{ €}$$

$$\text{Valore finale di mercato residenziale} = 16.746.000 \text{ €}$$

Albergo

E' stato realizzato, al grezzo, l'edificio A2 a destinazione alberghiera avente una volumetria di 9.384,78 m³, saturando l'indice alberghiero.

$$\text{Valore finale di mercato albergo} = 8.415.000 \text{ €}$$

RTA

E' stato realizzato, al grezzo, l'edificio C1 a destinazione RTA avente una volumetria di 9.384,78 m³, saturando l'indice della destinazione turistico-alberghiera.

$$\text{Valore finale di mercato RTA} = 8.412.000 \text{ €}$$

Terziario

La volumetria a destinazione terziaria dovrebbe essere pari a:

$$37.922,91 \times 20\% = 7.584,58 \text{ m}^3$$

Ne sono stati realizzati 3.528,16 m³ al piano terra dell'edificio B1, per cui rimarrebbero da realizzare 7.584,58 – 3.528,16 = 4.056,42 m³ di terziario che di fatto si devono togliere da parte del residenziale realizzato.

Il valore finale di mercato del terziario, rapportando sempre al volume, sarebbe:

$$7.200.000 \text{ €} \times (3.528,16 \text{ m}^3 / 7.584,58 \text{ m}^3) = 3.348.000 \text{ €}$$

$$\text{Valore finale di mercato terziario} = 3.348.000 \text{ €}$$

Ne segue che il valore finale di mercato dell'area trasformata senza aver realizzato gli edifici A1 e D1, sarebbe il seguente Vm_{FinParz}:

$$\text{Vm}_{\text{FinParz}} = 36.921.000,00 \text{ €} \quad \text{valore finale di mercato dell'area parzialmente trasformata}$$

8.2 Costi di trasformazione dell'area

Per questioni di sintesi si riportano i costi, ove non sono stati considerati quelli relativi agli edifici A1 e D1 mentre si sono dovute considerare le urbanizzazioni comprensive anche di quegli ambiti, come da convenzione.

a)- opere di ripristino e completamento	=	17.635.568,87 €
b)- opere di urbanizzazione	=	4.514.435,62 €
c)- opere di realizzazione sottopasso	=	796.136,34 €
d)- costi arredamento RTA	=	584.000,00 €
e)- costi acquisizione aree (convenzione art.3)	=	100.000,00 €

$$\text{Costo di costruzione Cc} = 23.630.140,08 \text{ €}$$

$$\text{Oneri professionali Op} = 458.922,82 \text{ €}$$

Oneri finanziari Of

$$23.630.140,08 \times (1,02^{1,5} - 1) = 712.436,99 \text{ €}$$

Oneri concessori Oc

$$458.922,82 \text{ €} \times 9\% = 41.303,05 \text{ €}$$

Spese generali Sg

2% x 24.801.499,89 = 496.029,99 €

totale = 25.338.832,93 €

Utile del promotore Up

36.921.000 x 15% = 5.538.150,00 €

= 30.876.982,93 €

Costo totale Ct

= 30.877.000,00 €

8.3 Valore di mercato dell'area con SUA non integrale

Valore dell'area = $V_{m_{FinParz}} - Ct = 36.921.000,00 - 30.877.000,00 = 6.044.000,00 €$

Valore di mercato dell'area con Sua parziale $V_{area\ parz} = 6.044.000,00 €$

9. Considerazioni finali

Considerando che non è totalmente certa la possibilità di realizzare completamente lo SUA per le ragioni sopra elencate, si ritiene corretto stimare il più probabile valore di mercato dell'area quale la media tra il valore di mercato ottenuto nell'ipotesi di realizzazione completa dello SUA:

$$V_{\text{area}} = 7.456.000,00 \text{ €}$$

ed il valore di mercato ottenuto nell'ipotesi di realizzazione non integrale dello SUA:

$$V_{\text{area parz}} = 6.044.000,00 \text{ €}$$

Ottenendo quindi il seguente valore

$$V_{\text{fin area}} = (V_{\text{area}} + V_{\text{area parz}}) / 2 = (7.456.000 + 6.044.000) / 2 = 6.750.000,00 \text{ €}$$

In conclusione si può ritenere che il più probabile valore di mercato dell'area sia:

$$V_{\text{fin area}} = 6.750.000,00 \text{ €}$$

Varazze lì 10.10.2016

(Ing. Giovanni Battista Craviotto)

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO "A" ALLEGATO "B" ALLEGATO "C"	INDIVIDUAZIONE CATASTALE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STRALCIO DI PRG: NORMATIVO E CARTOGRAFICO
ALLEGATO "D1"	COMPUTO EDIFICO A2
ALLEGATO "D2" ALLEGATO "D3"	COMPUTO EDIFICO A3 COMPUTO EDIFICO A4
ALLEGATO "D4a"	COMPUTO EDIFICO B1-a
ALLEGATO "D4b"	COMPUTO EDIFICO B1-b
ALLEGATO "D4int"	COMPUTO INTERRATO B1
ALLEGATO "D5"	COMPUTO EDIFICO C1
ALLEGATO "D6" ALLEGATO "D7"	COMPUTO EDIFICO C2 COMPUTO EDIFICO C3
ALLEGATO "D8" ALLEGATO "D9"	COMPUTO INTERRATO A3, A4, C1, C2, C3 COMPUTO RIPRISTINO AREE ESTERNE
ALLEGATO "D10" ALLEGATO "D11" ALLEGATO "D12"	COMPUTO OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPUTO SOTTOPASSO COMPUTO RIPRISTINI AUTORIMESSE INTERRATE B1, A2, A3, A4, C1, C2, C3
ALLEGATO "E" ALLEGATO "F" ALLEGATO "G" ALLEGATO "H" ALLEGATO "I" ALLEGATO "L"	COMUNICAZIONE DEL COMUNE SU ONERI TASSO DI INFLAZIONE OCCUPAZIONE CAMERE ED ALLOGGI 2014-2015 PREZZI CAMERE 2015 IMPOSTE SU ALBERGHI QUOTAZIONI IMMOBILIARI 2015 AGENZIA DELLE ENTRATE