

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA -**

Avv. Maurizio Parisi  
contro

N. Gen. Rep. 189/16

Giudice Dott. **Antonino Orifici**

**All. A**  
**ALLEGATI**

**Lotto 2**  
Locale commerciale

ALL A Verbale	
ALL. 1 Visura storica f. 46 part. 1666 sub. 2	ALL. 13 Atto proprietà Notaio Magno
ALL. 2 Visura f. 46 part. 1666 sub. 14-15	ALL. 14 Concessione edilizia
ALL. 3 Visura f. 46 part. 1792	ALL. 15 Autorizzazione paesaggistica
ALL. 4 Estratto di mappa	ALL. 16 Parere igienico sanitario
ALL. 5 Estratto di mappa con percorso	ALL. 17 Conformità normativa antincendio
ALL. 6 Planimetria catastale f 46 part 1666 sub 2	ALL. 18 Conformità impianti ditta Ecogeo
ALL. 7 Planimetria catastale f 46 part 1666 sub 14	ALL. 19 Agibilità
ALL. 8 Planimetria catastale f 46 part 1666 sub 15	ALL. 20 Contratto locazione
ALL. 9 Planimetria catastale f 46 part 1666 sub 4	ALL. 21 Contratto locazione deposito
ALL. 10 Dimostrazione grafica subalterni	ALL. 22 Lettera infiltrazioni
ALL. 11 P.R.G.	ALL. 23 Attestato prestazione energetica
ALL. 12 Atto proprietà Notaio Minutoli	

*Tecnico incaricato: Arch. Nunziatina Pino*

*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 265*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1713*

*C.F. PNINZT57L55F158F*

*con studio in Messina Via Centonze, 87*

*telefono: 090670465 fax: 090670465*

*cellulare: 3396579935*

*email: nunziatina.pino@archiworldpec.it npinoarch@yahoo.com*



ALL. A - VERBALE pag. 1

VERBALE DI SOPRALLUOGO ED INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno nove del mese di dicembre dell'anno 2016 alle ore 9,30, la sottoscritta Arch. Nunziatina Pino, iscritta all'albo degli Architetti PC della provincia di Messina, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione forzata n° 189/16 del RGE contro [REDACTED], in conformità a quanto stabilito dal Giudice Sentente Dott. Antonino Orifici in data 2 novembre 2016 presso il Tribunale di Messina, cui sono recate in Torre Faro, Messina, Via Circuito, presso l'Hotel Capo Peloro, per dare inizio alle operazioni peritali. Tramite posta certificata è stato convocato l'all. Maurizio Parisi. Con raccomandata A.R. sono stati convocati: la ditta [REDACTED]; il dott. [REDACTED] [REDACTED] n.g. liquidatore di [REDACTED] l'Avv. Marco Terenda, n.g. di curatore del fallimento; dott. Corrado Torunina, n.g. di curatore del fallimento. Alle ore 9,30, non risultano presenti i suddetti professionisti e la sottoscritta si affida per procedere al sopralluogo. Il sig. [REDACTED], presente alla reception, mi guida alla visita dell'immobile.

ALL. A - VERBALE pag. 2

La sottoscritta C.T.V. prende visione delle camere, degli spazi bar e ristorante, dei servizi, scatto foto e prende appunti in separato foglio. Conclusa l'ispezione all'albergo mi sposto nel locale interessato, per visionare gli spazi affittati ad altra ditta ed adibiti a supermercato. Presa visione di questo immobile, ho scattato foto, prese misure in separato foglio. Riserbandomi di Valutare gli elementi raccolti in separato sede. Alle ore 12.40, avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, dichiaro chiuso il presente Verbale - letto, approvato e sottoscritto arch. Nunziatina Pino

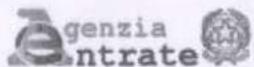
VERBALE N.12

Il giorno quindici del mese di febbraio dell'anno 2017, la sottoscritta arch. Nunziatina, per il procedimento n° 189/16 del R.G.E. ha convocato un sopralluogo per ulteriori indagini presso l'Hotel Capo Peloro Resort. Sono state convocate le parti: Avv. Parisi, partiti per MPS, gli avv. to Masuda, dalli Taromina per la ditta [REDACTED]. La convocazione è avvenuta tramite PEC del 7-2-17. Alle ore 15.30 la

**ALL. A - VERBALE pag. 3**

sottoscritto CTU in materia di sopralluogo. Risultarono  
essenti le parti coinvolte - Sono stati ispezionati  
i locali sottostada (piano seminterrato), alcune  
camere del piano primo e del piano secondo.  
Lo sottoscritto ha preso misure e scattato foto.  
Alle ore 17.15, terminate le operazioni, si  
chiude il presente Verbale - L.A.S.  
Arch. Nunziatina Pino





Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/11/2016

Data: 29/11/2016 - Ora: 08.28.48 Segue

Visura n.: ME0197605 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MESSINA ( Codice: F158)
	Provincia di MESSINA
	Foglio: 46 Particella: 1666
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

		(1) Proprietà per 1000/1000
--	--	-----------------------------

Unità immobiliare dal 04/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 46	Particella 1666	Sub 2	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria D/8	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro 18.076,00	
1												VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/06/2014 protocollo n. ME0241198 in atti dal 04/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 166254.1/2014)
Indirizzo		VIA CIRCUITO piano: S1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 46	Particella 1666	Sub 2	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria D/8	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro 18.076,00	
1												VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2008 protocollo n. ME0333684 in atti dal 24/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17621.1/2008)
Indirizzo		VIA CIRCUITO piano: S1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Esecuzione Forzata N.000189/16  
MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA conto

ALL. 1 - VISURA STORICA f. 46 part. 1666 sub. 2 pag.1

Giudice: Dr. Antonino Orifici  
Perito: Arch. Nunziatina Pino

**agenzia entrate**  
Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 29/11/2016 - Ora: 08.28.48 Fine  
Visura n.: ME0197605 Pag: 2

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/11/2016

**Situazione dell'unità immobiliare dal 23/07/2008**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urbana	46	1666	2	Zona Cens.	Micro Zona	D/3				Euro 18.076,00	COSTITUZIONE del 23/07/2008 protocollo n. ME0209803 in atti dal 23/07/2008 COSTITUZIONE (n. 3434.1/2008)

Indirizzo: VIA CIRCUITO, piano: S1;  
Annotazioni: classamento e rendita preposti (D.M. 701/94)

**Situazione degli intestati dal 23/07/2008**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA: [COSTITUZIONE del 23/07/2008 protocollo n. ME0209803 in atti dal 23/07/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3434.1/2008)]

Unità immobiliari n. 1      Ricevuta n. 58451      Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria  
Richiedente: PINO

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2016

Data: 22/11/2016 - Ora: 08.31.36

Segue

Visura n.: ME0192594 Pag: 9

**Immobile 1: Notifica:** effettuata il 04/11/2010 con prot. n. ME0348837/2010 del 28/10/10  
**Immobile 2: Notifica:** effettuata il 04/11/2010 con prot. n. ME0348839/2010 del 28/10/10  
**Immobile 3: Notifica:** effettuata il 04/11/2010 con prot. n. ME0348840/2010 del 28/10/10  
**Immobile 4: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 5: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 6: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 7: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 8: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 9: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: m<sup>2</sup> 262 Rendita: Euro 214.597,29

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

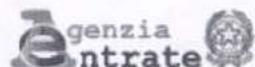
11. Unità Immobiliari site nel Comune di MESSINA (Codice F158) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		46	1666	14	2		C/6	1	71 m <sup>2</sup>	Totale: 71 m <sup>2</sup>	Euro 44,00	VIA CIRCUITO piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserve Annotazione
2		46	1666	15	2		C/6	1	618 m <sup>2</sup>	Totale: 618 m <sup>2</sup>	Euro 383,01	VIA CIRCUITO piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserve Annotazione
3		46	1666	16	2		C/6	1	483 m <sup>2</sup>	Totale: 483 m <sup>2</sup>	Euro 299,34	VIA CIRCUITO piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserve Annotazione
4		46	1666	17	2		C/6	1	649 m <sup>2</sup>	Totale: 649 m <sup>2</sup>	Euro 402,22	VIA CIRCUITO piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserve Annotazione

ALL. 2 - VISURA f. 46 part. 1666 sub. 14 - 15

Esecuzione Forzata N.000189/16  
MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA conto [REDACTED]

Giudice: Dr. Antonino Orifici  
Perito: Arch. Nunziatina Pino



Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2016

Data: 22/11/2016 - Ora: 08.31.36

Segue

Visura n.: ME0192394 Pag: 10

**Immobile 1: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobile 3: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobile 4: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Totale: m<sup>2</sup> 1821 Rendita: Euro 1.128,57**

Intestazione degli immobili indicati al n. 11

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 AI SENSI DELL'ART. 1117 DEL C.C.
DATI DERIVANTI DA		UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 22/03/2012 protocollo n. ME00-4531 in atti dal 22/03/2012 Registrazione: UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2797.1/2012)	

12. Unità Immobiliari site nel Comune di MESSINA (Codice F158) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	46	1792		2		C/6	1	31 m <sup>2</sup>	Totale: 31 m <sup>2</sup>	Euro 19,21	VIA CIRCUITO piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

ALL. 3 - VISURA f. 46 part. 1792

Esecuzione Forzata N.000189/16  
MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA contro [REDACTED]

Giudice: Dr. Antonino Orifici  
Perito: Arch. Nunziatina Pino

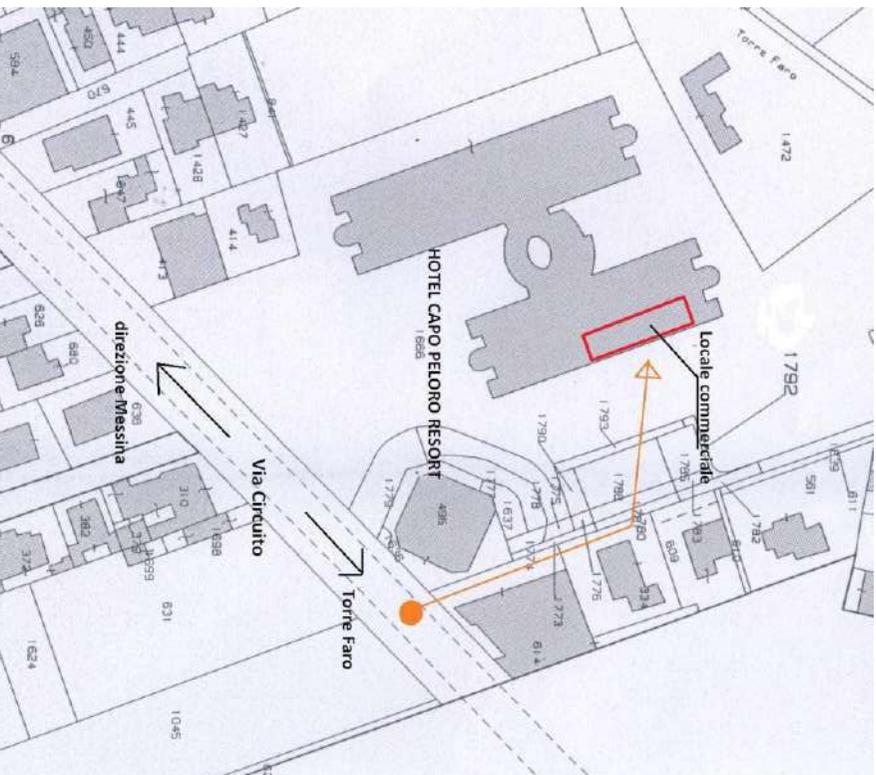
**ALL. 4 - ESTRATTO DI MAPPA f.46 part. 1666**



Giudice: Dr. Antonino Orifici  
Perito: Arch. Nunziatina Pino



**ALL. 5 - ESTRATTO DI MAPPA CON PERCORSO D'ENTRATA**



**ALL. 6 - PLANIMETRIA CATASTALE f.46 part. 1666 sub. 2**



**ALL. 7 - PLANIMETRIA CATASTALE f.46 part. 1666 sub. 14**

Data: 29/11/2016 - n. ME0197624 - Richiedente PINO NUNZIATINA	
Dichiarazione protocollo n. ME0074531 del 22/03/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina	
Via Circuito (torre Faro) civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Franchina Diego
Foglio: 46	Iscritto all'albo:
Particella: 1666	Geometri
Subalterno: 14	Prov. Messina N. 1921

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO 1°/SEMINTERRATO**

Altra u.i.u.  
Altra u.i.u.  
Altra u.i.u.  
Altra u.i.u.

Parcheggio scoperto

Ultima Planimetria in atti

Data: 29/11/2016 - n. ME0197624 - Richiedente PINO NUNZIATINA  
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2016 - Comune di MESSINA (PT.58) - < Foglio: 46 Particella: 1666 - Subalterno 14 >  
VIA CIRCUITO piano: S1;

Giudice: Dr. Antonino Orifici  
Perito: Arch. Nunziatina Pino

**ALL. 8 - PLANIMETRIA CATASTALE f.46 part. 1666 sub. 15**

Data: 29/11/2016 - n. ME0197625 - Richiedente PINO NUNZIATINA	
<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Messina</b>	Dichiarazione protocollo n. MB0074531 del 22/03/2012
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina Via Circuito (torre Faro) oiv.
Scheda n. 1      Scala 1:500	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 46 Particella: 1666 Subalterno: 15
	Compilata da: Franchina Diego Iscritto all'albo: Geometri Prov. Messina      N. 1921

**PIANO 1°/SEMINTERRATO**

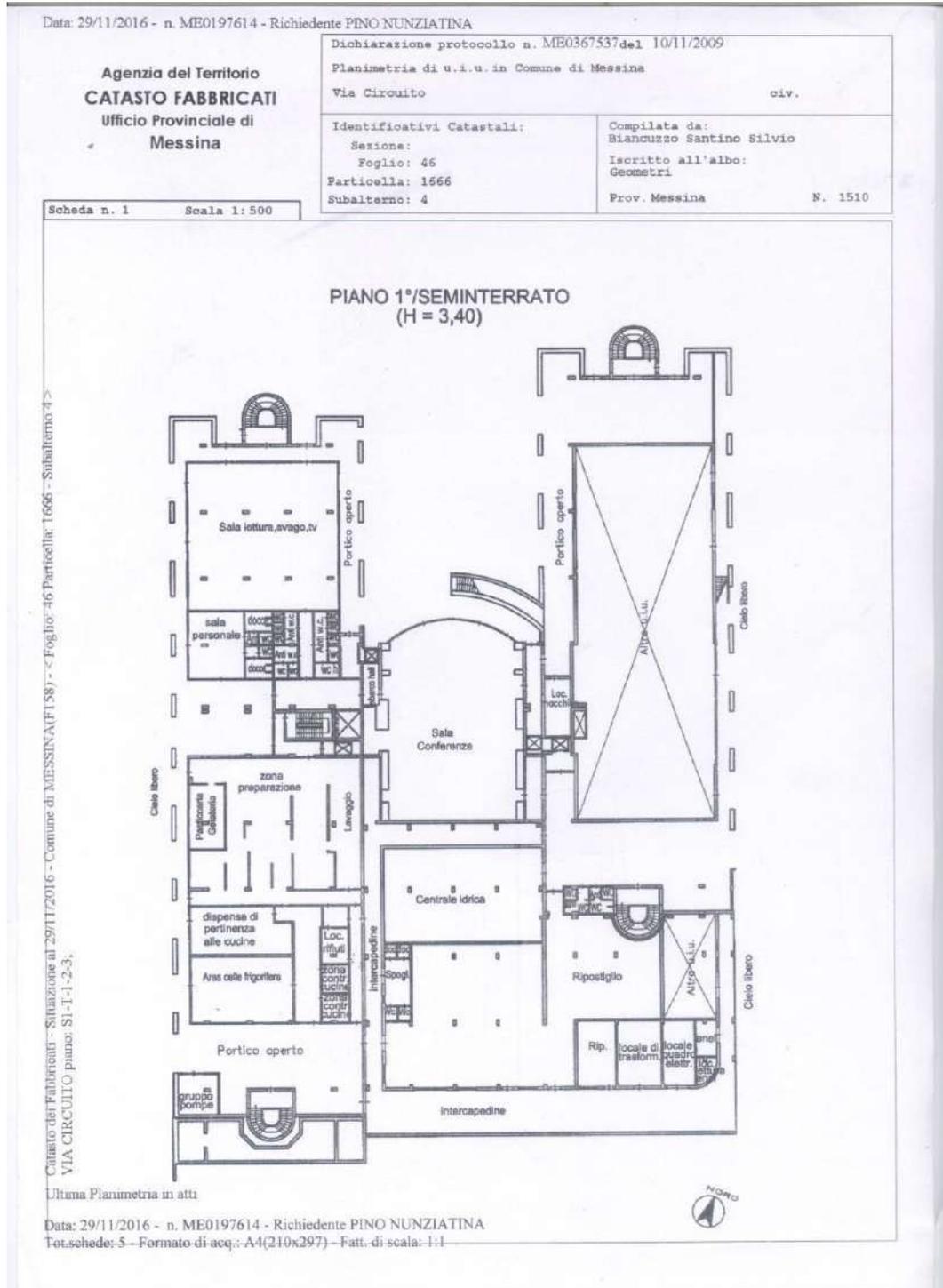
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2016 - Comune di MESSINA (FI 58) - < Foglio: 46 Particella: 1666 - Subalterno 15 >  
VIA CIRCUITO piano: S1.

Ultima Planimetria in atti

Data: 29/11/2016 - n. ME0197625 - Richiedente PINO NUNZIATINA  
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

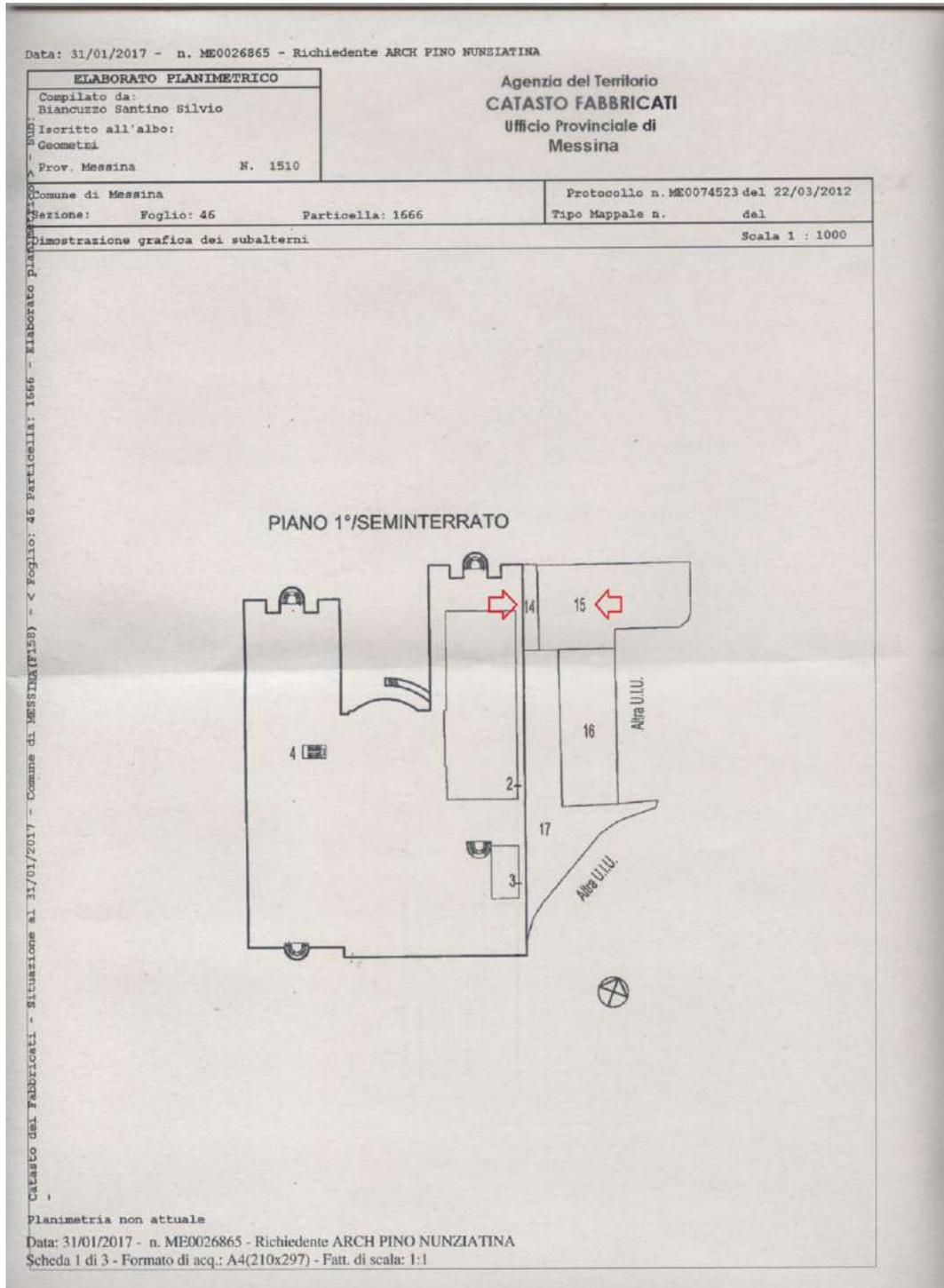
Giudice: Dr. Antonino Orifici  
Perito: Arch. Nunziatina Pino

**ALL. 9 - PLANIMETRIA CATASTALE f.46 part. 1666 sub. 4**



Giudice: Dr. Antonino Orifici  
Perito: Arch. Nunziatina Pino

**ALL. 10 - DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI F. 46 PART. 1666 sub. 2-14-15 piano seminterrato**



Giudice: Dr. Antonino Orifici  
Perito: Arch. Nunziatina Pino

**ALL. 11 - P.R.G.**



N. 40653 del Repertorio

N. 3377 della Raccolta

**VENDITA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque il giorno quattro del mese di febbraio in Messina, nel mio recapito sito in via L. Manara n.19.

Avanti a me **dott.ssa MARIAGRAZIA MINUTOLI, notaio in Patti**, con studio in via Fontanelle n.4, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta,

SONO PRESENTI

Per la parte venditrice:

- [REDACTED] pensionato, nato a Messina il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], e [REDACTED], pensionata, nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], entrambi residenti in Messina via Circuito Torre Faro, coniugi in comunione legale di beni;

Per la parte acquirente:

- [REDACTED], studente, nato a [REDACTED] [REDACTED], il quale dichiara di intervenire quale Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della [REDACTED] con sede in [REDACTED] ove è anche domiciliato per la carica, con codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio [REDACTED] con capitale sociale di euro 10.200 (diecimiladuecento) i.v..

Io notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti, i quali, di comune accordo tra loro e con il mio consenso, rinunziano all'assistenza dei testimoni al presente atto, con il quale convengono e stipulano quanto segue:

**ART. 1** - I comparenti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con ogni garanzia di legge, anche per i casi di evizioni, turbative e molestie, vendono e trasferiscono alla società [REDACTED] che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista il seguente spezzone di terreno non agricolo, sito in Messina contrada Margi Torre Faro, costituito da più particelle, della superficie catastale complessiva di mq.14.840 (quattordicimilaottocentoquaranta), confinante nell'insieme con strada Comunale due Torri, con fabbricato di proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] con terreno [REDACTED], con strada Comunale Torre Faro, salvo altri.

Nel N.C.T. di Messina foglio 46 particelle:

- **1630** (ex 164) vigneto di 2^ di ha 1.01.69 coi redditi euro 139,17 e 39,39;
- **1631** (ex 164) vigneto di 2^ di are 1.70 coi redditi euro 2,33 e 0,66;
- **1632** (ex 164) vigneto di 2^ di are 1.11 coi redditi euro 1,52 e 0,43;
- **1633** (ex 164) vigneto di 2^ di centiare 66 coi redditi euro



0,90 e 0,26;

- **1634** (ex 164) vigneto di 2^ di are 1.39 coi redditi euro 1,90 e 0,54;
- **1635** (ex 164) vigneto di 2^ di are 5.97 coi redditi euro 8,17 e 2,31;
- **1636** (ex 164) vigneto di 2^ di centiare 21 coi redditi euro 0,29 e 0,08;
- **1637** (ex 164) vigneto di 2^ di are 1.27 coi redditi euro 1,74 e 0,49;
- **1638** (ex 303) uliveto di 2^ di are 23.90 coi redditi euro 11,73 e 11,11;
- **1639** (ex 303) uliveto di 2^ di are 1.30 coi redditi euro 0,64 e 0,60;
- **1640** (ex 946) vigneto di 2^ di are 4.33 coi redditi euro 5,93 e 1,68;
- **1641** (ex 946) vigneto di 2^ di are 3.45 coi redditi euro 4,72 e 1,34;
- **1642** (ex 946) vigneto di 2^ di are 1.42 coi redditi euro 1,94 e 0,55.

Per ogni utile effetto le parti dichiarano che la ditta catastale è parzialmente errata, in quanto non risulta come [REDACTED] la componente signora [REDACTED].

**ART. 2** - La vendita è consentita ed accettata con ogni accessione, accessorio e dipendenza, nonché con tutte le servitù attive e passive nascenti dalla legge e dalla situazione dei luoghi, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto in atto si trova e così come pervenuto ai venditori giusta atto di donazione con riserva d'usufrutto, ricevuto il 3/2/1982 dal notaio Monforte di Messina ivi registrato il 23/2/1982 al n.1724 e trascritto il 27/2/1982 ai n.ri 5429/4833, da potere di [REDACTED]

la componente [REDACTED]

**ART. 3** - Il prezzo della vendita è stato tra le parti di comune accordo convenuto a corpo in complessivi **Euro** 1.500.000 (unmilione cinquecentomila) di cui euro 650.000 (seicentocinquanta mila) la parte venditrice dichiara di averli già ricevuti dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e legale quietanza, immettendola nel possesso di quanto venduto e surrogandola in ogni azione, diritto e ragione ad essa fino ad oggi spettanti in virtù del citato titolo di provenienza.

I rimanenti euro 850.000 (ottocentocinquanta mila) dovranno essere versati, nelle forme consentite dalla legge, al momento della stipula dell'atto dichiarativo di avveramento di cui appresso.

**ART. 4** - Dichiara la parte venditrice che quanto venduto è nella sua piena proprietà e disponibilità, franco e libero da pesi, privilegi, ipoteche e formalità pregiudizievoli.

**ART. 5** - La parte venditrice rinuncia ad ogni eventuale ipo-



teca legale, esonerando da ogni responsabilità al riguardo il Conservatore dei Registri Immobiliari di Messina.

**ART. 6** - Ai sensi e per gli effetti dell'art.18 della legge 28/2/1985 n.47 e successive modifiche, la parte venditrice dichiara che gli appezzamenti di terreno venduti hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Messina Dipartimento Pianificazione Urbanistica il 10 gennaio 2005 che in originale al presente si allega sotto "**A**", e che successivamente non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici nè sono state notificate o trascritte ordinanze sindacali;

Per quanto attiene ai vincoli di cui all'art.10 della legge 21.11.2000 n.353, dichiara la parte venditrice che i terreni in oggetto nei quindici anni precedenti alla data odierna non sono stati percorsi dal fuoco.

**CONDIZIONE**

Le parti convengono di subordinare l'intera efficacia del presente contratto, ai sensi dell'art. 1353 del codice civile, alle condizioni sospensive di cui infra:

**- Individuazione dell'evento condizionante.**

Le condizioni sospensive consistono:

1) nella stipula entro il 30 giugno 2005 dell'atto pubblico con il Comune di Messina relativa alla convenzione edilizia avente ad oggetto l'immobile di cui sopra, di cui alla delibera del Consiglio Comunale del 22 novembre 2004 n.85/c avente ad oggetto "Approvazione del piano di lottizzazione convenzionato relativo ad una zona Flf in località Torre Faro (Messina) fasc. n.187/L ditta [REDACTED]";

2) nel riconoscimento da parte dell'ufficio delle entrate competente della agevolazione fiscale di cui appresso.

**- Pendenza della condizione sospensiva.**

Entrambe le parti dovranno comportarsi, durante la pendenza della condizione, secondo buona fede, ai sensi dell'art. 1358 del codice civile; in caso di violazione di tale dovere, l'altra parte potrà chiedere il risarcimento del danno subito e la risoluzione del contratto per inadempimento.

Il rischio relativo all'immobile, ai sensi dell'art. 1465, ultimo comma, del codice civile, è - durante la fase di pendenza - a carico della parte venditrice; le parti convengono espressamente che tale disciplina trova applicazione anche in caso di sopravvenuta parziale impossibilità della prestazione del venditore.

Nell'ambito dell'obbligo di buona fede di cui all'art. 1358 c.c., la parte acquirente dovrà custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, e dovrà, durante la pendenza della condizione, mantenerne l'attuale destinazione economica; potrà trarre dall'immobile medesimo ogni utilità che esso può dare durante la fase di pendenza, con le seguenti precisazioni:



- il possesso ed il materiale godimento, durante la fase di pendenza, spettano alla parte acquirente e dovranno essere ritrasmessi alla parte venditrice in caso di mancato avveramento della condizione;

- il compratore potrà compiere, durante la fase di pendenza, ogni atto di ordinaria amministrazione relativo all'immobile in oggetto, nonchè la stipula della convenzione di cui alla delibera del Consiglio Comunale di Messina sopra citata;

- le spese di amministrazione sostenute durante il periodo di pendenza sono e rimangono, in ogni caso, a carico della parte acquirente;

- salvo quanto sopra stabilito, per i frutti, i miglioramenti, le addizioni, si applicano nei confronti del venditore, in quanto compatibili, le disposizioni del codice civile che si riferiscono ai diritti ed agli obblighi dell'usufruttuario, escluso comunque ogni obbligo di inventario e cauzione o di rendiconto.

**- Mancato avveramento della condizione sospensiva.**

- Nell'ipotesi in cui non dovesse avvenire la stipula entro il termine di cui sopra, o se non dovessero essere riconosciute le agevolazioni fiscali di cui appresso la condizione si intenderà senz'altro mancata, rimanendo sciolte le parti contraenti dal presente contratto, a tutti gli effetti di legge;

- la parte acquirente si obbliga a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che la condizione sospensiva è mancata, al fine di ottenere l'annotamento di tale circostanza a margine della trascrizione del presente atto.

**- Avveramento della condizione sospensiva.**

A seguito dell'avveramento della prima condizione la parte acquirente procederà alla effettuazione della relativa denuncia presso l'Ufficio competente, versando le imposte dovute sulla base delle agevolazioni di cui appresso. Effettuata tale liquidazione, con la conferma da parte dell'ufficio del versamento di tutte le imposte dovute per l'atto, la parte acquirente convocherà, non oltre dieci giorni dopo, la parte venditrice per la stipula dell'atto di accertamento di avveramento della condizione, con il contestuale versamento della parte rimanente del prezzo, precisando che la relativa somma sarà improduttiva di interessi fino alla data di stipula dell'atto.

Le parti espressamente convengono che il compratore sarà obbligato a pagare il prezzo al momento della stipula dell'atto di accertamento dell'avveramento della condizione, non potendo quindi essere costituito in mora prima di tale data.

Le parti con lo stesso atto richiederanno l'annotamento di cancellazione della condizione medesima, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2668, terzo comma, del codice civile.

- Gli effetti dell'avveramento della condizione non retroagiranno alla data odierna, in ciò derogandosi al disposto del-



## ALL. 12 - ATTO DI PROPRIETA' NOTAIO MINUTOLI pag.5

l'art.1360 c.c., ma retroagiranno, verificatasi l'ultima condizione, al momento della stipula dell'atto di convenzione con il Comune di Messina per tutte le conseguenze utili ed onerose, dovendosi quindi, in tal caso, considerare la parte acquirente proprietaria da quel momento dell'immobile compravenduto.

**ART. 7** - Le spese del presente atto, relative e conseguenziali, sono a carico della società acquirente, che invoca per il presente acquisto il beneficio previsto dall'art.33 comma 3 della legge 23 dicembre 2000 n.388 (imposta di registro 1%, imposte ipotecaria e catastale in misura fissa), come interpretato dall'art.76 della legge 28/12/2001 n.448 dichiarando:

- che il terreno in oggetto ricade in piano urbanistico particolareggiato la stipula della cui convenzione costituisce evento condizionante del presente atto;
- di impegnarsi all'effettiva utilizzazione edificatoria nei termini di legge.

Si richiede comunque per il presente atto la tassazione in misura fissa, trattandosi di convenzione sottoposta a condizione sospensiva (e pertanto i cui effetti restano sospesi).

Richiesto io notaio ricevo quest'atto da me letto, con l'allegato, ai comparenti, i quali lo approvano.

Quest'atto è scritto a macchina da persona di mia fiducia su nove pagine e quanto fin qui di questa decima di tre fogli.

F.to [REDACTED] notaio  
Mariagrazia Minutoli

Copia conforme all'originale.

Nel mio studio, lì



N.24112 del Repertorio

N.6542 della Raccolta

**VENDITA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette il giorno cinque del mese di marzo in  
Messina, nel mio studio sito in via L. Manara n.19.

Avanti a me **dott.SILVERIO MAGNO, notaio in Messina, iscrit-**  
to al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina,  
Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta,

SONO PRESENTI

Per la parte venditrice:

- [REDACTED], nato a [REDACTED], ivi  
residente in via Margi n.32 villaggio Torre faro, codice fi-  
scale [REDACTED] vedovo;

Per la parte acquirente:

- [REDACTED], nato a [REDACTED], il quale  
dichiara di intervenire quale Amministratore Unico e come ta-  
le legale rappresentante della [REDACTED] con sede  
in [REDACTED] ove è anche domici-  
liato per la carica, con codice fiscale e iscrizione al Regi-  
stro delle Imprese presso la Camera di Commercio n.  
[REDACTED] con capitale sociale di  
euro 10.200 (diecimiladuecento) i.v..

Io notaio sono certo dell'identità personale dei componenti,  
i quali convengono e stipulano quanto segue:

**ART. 1** - Il componente [REDACTED], con ogni garanzia di



## ALL. 13 - ATTO DI PROPRIETA' NOTAIO MAGNO pag.2

legge, anche per i casi di evizioni, turbative e molestie, vende e trasferisce alla [REDACTED] che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista il seguente spezzone di terreno non agricolo, sito in Messina contrada Margi Torre Faro, della superficie catastale complessiva di mq.1.308 (milletrecentootto) circa, confinante nell'insieme con rimanente terreno del venditore, con terreno della società acquirente e con terreno comunale.

Nel N.C.T. di Messina foglio 46 **particella 1660** (ex 481) orto di 1 di a 13.08 coi redditi euro 23,64 e 13,51, risultante da frazionamento del 7/2/2007 n.22471.1/2007.

**ART. 2** - La vendita è consentita ed accettata con ogni accessione, accessorio e dipendenza, nonché con tutte le servitù attive e passive nascenti dalla legge e dalla situazione dei luoghi, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto in atto si trova e così come pervenuto al venditore per successione del padre [REDACTED], nato a [REDACTED] giusta conforme denunzia di successione n. 28 vol.1416 registrata il 17 gennaio 1978 a Messina, trascritta il 3 luglio 1978 ai n.ri 11984/11291.

Le parti si danno atto che per il terreno in oggetto, unitamente ad altri, è stata stipulata, con atto ricevuto dal notaio M.F.Puglisi il 25 febbraio 2005 rep.23309, trascritto il 23/3/2005 ai n.ri 5949/10407, tra il Comune di Messina e



## ALL. 13 - ATTO DI PROPRIETA' NOTAIO MAGNO pag.3

le stesse parti acquirente e venditrice, convenzione edilizia, delle cui pattuizioni ed obblighi relativi la parte acquirente ha piena conoscenza.

**ART. 3** - Il prezzo della vendita è stato tra le parti di comune accordo convenuto a corpo in complessivi **Euro 185.000 (centottantacinquemila)** che la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto, con le modalità appresso specificate, quanto ad euro 55.000 (cinquantacinquemila), dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e legale quietanza, immettendola nel possesso di quanto venduto e surrogandola in ogni azione, diritto e ragione ad essa fino ad oggi spettanti in virtù del citato titolo di provenienza.

I rimanenti euro 130.000 (centotrentamila) verranno versati, obbligandosi espressamente la parte venditrice in tal senso, quanto ad euro 65.000 (sessantacinquemila) entro e non oltre il 30 settembre 2007 e quanto ad euro 65.000 (sessantacinquemila) entro e non oltre il 30 giugno 2007. Il mancato versamento di tali somme nei termini previsti costituirà causa di risoluzione del presente contratto.

**ART. 4** - Dichiara la parte venditrice che quanto venduto è nella sua piena proprietà e disponibilità, franco e libero da pesi, privilegi, ipoteche e formalità pregiudizievoli.

**ART. 5** - La parte venditrice rinuncia ad ogni eventuale ipoteca legale, esonerando da ogni responsabilità al riguardo il Conservatore dei Registri Immobiliari di Messina.



## ALL. 13 - ATTO DI PROPRIETA' NOTAIO MAGNO pag.4

**ART. 6** - Ai sensi e per gli effetti dell'art.18 della legge

28/2/1985 n.47 e successive modifiche, la parte venditrice

dichiara che l'appezzamento di terreno venduto ha tutte le

caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione

urbanistica rilasciato dal Comune di Messina Dipartimento

Pianificazione Urbanistica il 18 gennaio 2007 che in origina-

le al presente si allega sotto "**A**", e che successivamente non

sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici nè so-

no state notificate o trascritte ordinanze sindacali;

Per quanto attiene ai vincoli di cui all'art.10 della legge

21.11.2000 n.353, dichiara la parte venditrice che i terreni

in oggetto nei quindici anni precedenti alla data odierna

non sono stati percorsi dal fuoco.

**ART. 7** - Le spese del presente atto, relative e conseguenzia-

li, sono a carico della società acquirente.

Le parti contraenti, ai sensi dell'art.35 comma 22 del D.L. 4

luglio 2006 n.223, dichiarano, consapevoli della responsabi-

lità penale per le dichiarazioni false o reticenti, ai sensi

del D.P.R. 445/2000, art.3 e 76, che:

- il corrispettivo della compravendita, per la parte già ver-

sata, è stato pagato mediante assegni bancari tratti sulla

banca Monte dei Paschi di Siena Filiale di Messina via T.Can-

nizzaro 100/108

per euro 15.000 (quindicimila) n.0715205342-07

per euro 10.000 (diecimila) n.0715205343-08



ALL. 13 - ATTO DI PROPRIETA' NOTAIO MAGNO pag.5

per euro 5.000 (cinquemila) n.0715205341-06

per euro 25.000 (venticinquemila) n.673374908

- non si sono avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto;

Richiesto io notaio ricevo quest'atto da me letto, con l'alle-  
legato, ai comparenti, i quali lo approvano

Quest'atto è scritto a macchina da persona di mia fiducia e  
completato a mano da me notaio su quattro pagine e quanto fin  
qui di questa quinta di due fogli, e viene sottoscritto alle  
ore dieci.

F.to

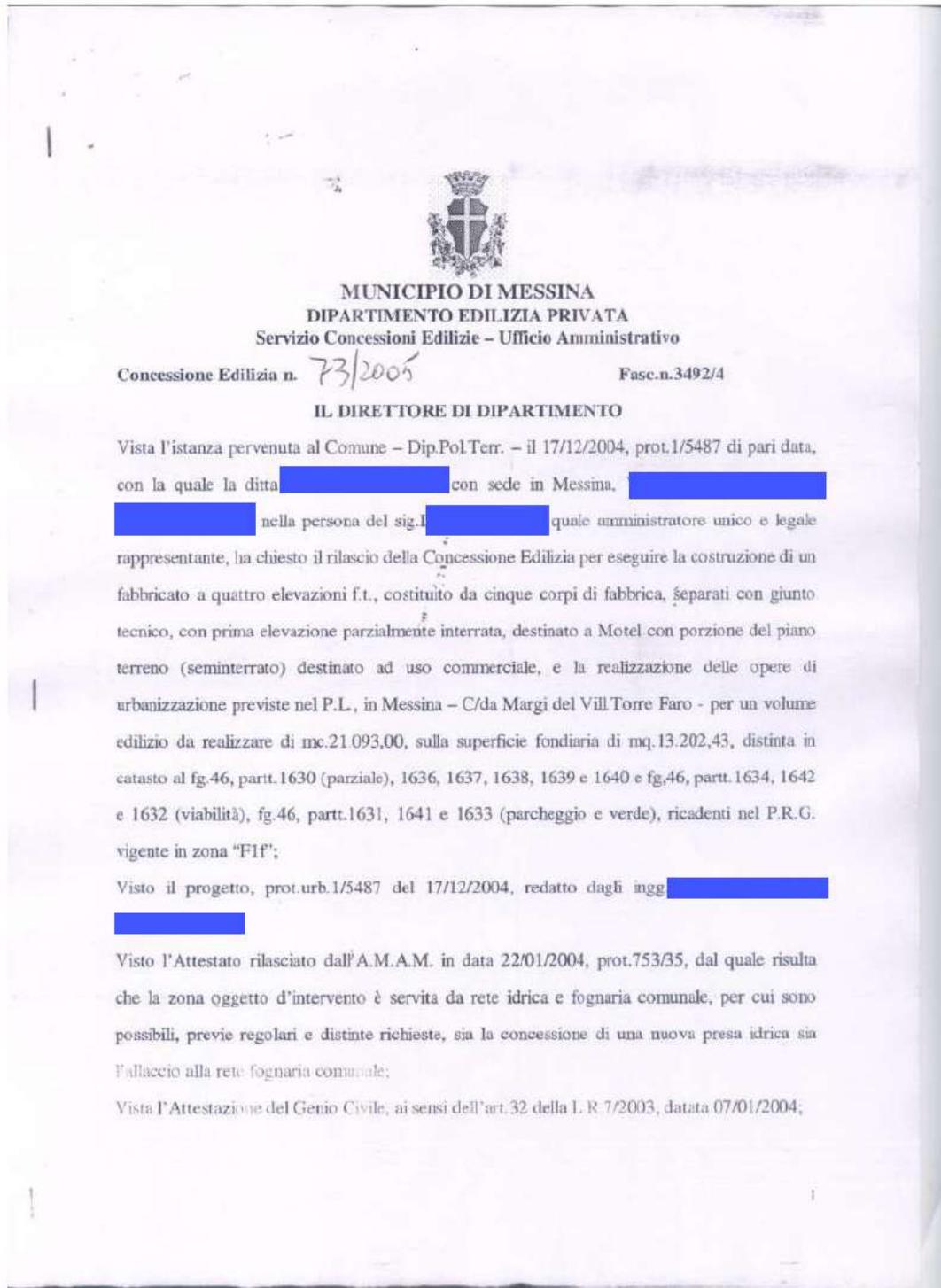
notaio Silverio Magno

Copia conforme all'originale

Messina, li



**ALL. 14 - CONCESSIONE EDILIZIA pag. 1**



**ALL. 14 - CONCESSIONE EDILIZIA pag. 2**

Visto il N.O., ai soli fini viabili ed a condizioni, rilasciato dalla Direzione Dipartimentale 06 - Settore Viabilità-Circolazione Stradale-Ufficio Traffico - in data 10/02/2004, prot.591/VT;

Visto il parere favorevole, a condizioni, espresso dall'A.U.S.L. in data 27/09/2004, prot.8662/04;

Vista l'Autorizzazione Paesaggistica, a condizioni, rilasciata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. in data 08/11/2004, prot.9482/ce;

Visto l'Atto di Vendita del 04/02/2005, in Notar Mariagrazia Minutoli, n.40653 di rep., registrato a Patti il 07/02/2005 (che supera il titolo provvisorio, ovvero il contratto di comodato gratuito allegato all'istanza di C.E.);

Vista l'Attestazione di conformità alla vigente normativa antincendio, rilasciata dal Comando Provinciale del VV.F. datata 09/02/2005, prot.2611/11754;

Vista la Convenzione, relativa al piano di lottizzazione ricadente in località "Torre Faro" del Comune di Messina, stipulata tra la [REDACTED] il sig. [REDACTED] e l'Amministrazione Comunale, in data 25/02/2005, in Notar Maria Flora Puglisi, n.23309 di rep., registrata a Messina il 28/02/2005;

Vista l'istanza di sollecito prot.1329 del 02/03/2005;

Vista l'istanza pervenuta al Comune - Dipartimento Edilizia Privata - in data 14/03/2005, prot.1632 di pari data, con la quale la ditta [REDACTED] come rappresentata, ha chiesto che la Concessione Edilizia venga rilasciata in deroga ai sensi dell'art.66 delle N.A. del P.R.G. vigente poiché "ai sensi della legge urbanistica n.765 del 06/08/1967 e della relativa Circolare Esplicativa del Ministero dei Lavori Pubblici n.3210 del 28/10/1967....., le strutture alberghiere vengono equiparate ad opere di urbanizzazione secondarie.....";

Vista l'Autorizzazione a lottizzare n.39 del 21/03/2005, ai sensi dell'art.43 del R.E.;

Visto il rapporto n.1/5487-1329-1632, trasmesso dalla Divisione Tecnica Urbanistica in data 22/03/2005;

Visto il versamento di €.51,65, per diritti comunali di cui all'art.6 del R.E.;

Vista la nota conclusiva del responsabile del procedimento tecnico datata 23/03/2005, a firme Magazzù, Martella (coordinatore), con la quale si propone il rilascio della C.E. così come



**ALL. 14 - CONCESSIONE EDILIZIA pag. 3**

richiesta, in deroga ai sensi dell'art.66 delle N.A. vigenti, previa valutazione della C.E.C. di quanto rilevato ed osservato nel rapporto tecnico, alla seguente specifica condizione:

1) che le destinazioni dei vari locali (sala mensa, cucina, centro, fitness, ecc) siano pertinentialmente legate alle attività del motel e considerato che l'intervento è previsto in deroga, ai sensi dell'art.66 delle N.A. vigenti, vengano mantenuti le destinazioni e le attività nel suo complesso;

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 23/03/2005, che così testualmente recita: "FAVOREVOLE alla deroga ai sensi dell'art.66 comma II delle N.A. ed alle condizioni della proposta di provvedimento";

Vista la nota prot.2670 del 18/04/2005, con la quale [redacted] n.q. di progettista, ha trasmesso computo metrico ai fini del conteggio di quanto dovuto per costo di costruzione;

Vista la relazione n.2670, trasmessa dalla D.T.U. in data 21/04/2005, relativa alla quantificazione di quanto dovuto dalla ditta per costo di costruzione;

Visto il Bonifico Bancario di €.47.809,92, emesso dalla Banca Antonveneta in data 26/04/2005, a favore del Municipio di Messina – Servizi Tesoreria su c.c. n.498000316, quale prima rata sull'intero contributo dovuto per costo di costruzione di cui all'art.6 della L.10/77, ivi compresa la quota relativa alla parte commerciale;

Vista la polizza fidejussoria emessa dalla Aurora Assicurazioni in data 28/04/2005, a garanzia della II rata di €.47.809,91 dovuta per costo di costruzione, con scadenza entro e non oltre gg.60 dalla data di comunicazione di fine lavori e comunque nei termini di validità della C.E. (il bollettino del versamento dovrà essere consegnato presso il servizio Oneri Concessori di questo Dipartimento);

Vista la nota prot.2916 del 28/04/2005, con la quale l'ing. [redacted] di progettista, ha trasmesso a questo Dipartimento copia della relazione geologica e geotecnica, in ottemperanza alla condizione n.1) dell'Autorizzazione a lottizzare (di cui sopra si è riferito);

Vista la relazione geologica redatta dal geologo dott. Stefano Pellizzeri e dal geologo dott. Antonio Gambino;

3

**ALL. 14 - CONCESSIONE EDILIZIA pag. 4**

Visto il Bonifico Bancario di € 15.148,70, emesso dalla Banca Antonveneta in data 05/05/2005, a favore del Municipio di Messina – Servizi Tesoreria su c.c. n.498000316, quale contributo dovuto per opere di urbanizzazione art.5 L.10/77, relativo alla parte commerciale prevista in progetto;

Considerato che dal rapporto tecnico istruttorio e dalla successiva proposta di provvedimento, di cui sopra si è riferito, risulta l'osservanza di tutti i parametri tecnici ed urbanistici interessati, così come condiviso anche dal parere della C.E.C., si ritiene poter procedere al rilascio del provvedimento richiesto;

Visto l'art.15 della L.R.71/78, che detta precise indicazioni riguardo i P.d.L. per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo;

Vista la legge 28/01/1977,n.10;

Vista la L.R.27/12/78,n.71;

Vista la L.R.10/08/1985,n.37;

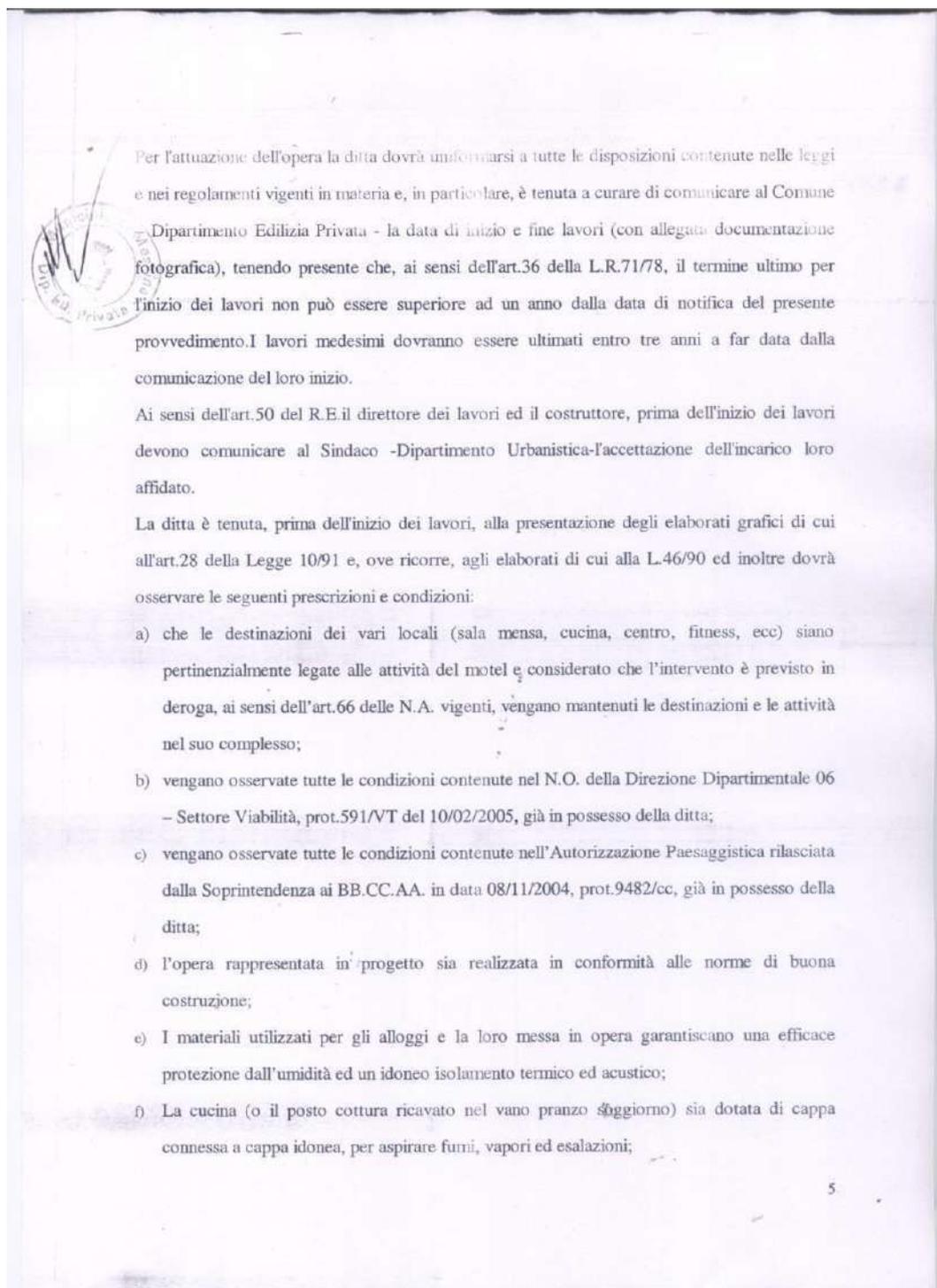
Visto il R.E.comunale;

**CONCEDE**

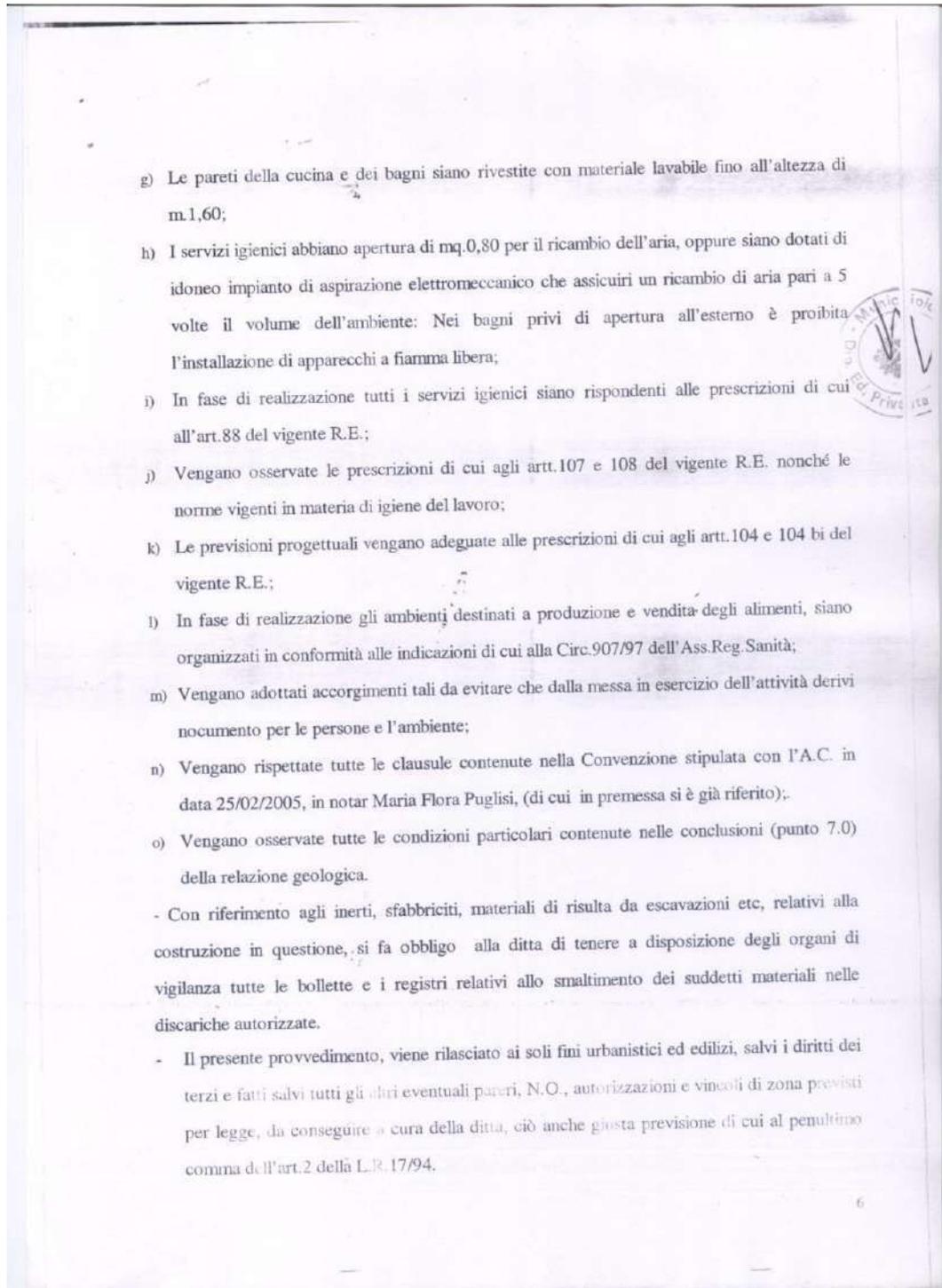
in deroga, ai sensi dell'art.66 delle N.A. vigenti, alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] nella persona del sig. [REDACTED] quale amministratore unico e legale rappresentante, la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, la costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t., costituito da cinque corpi di fabbrica, separati con giunto tecnico, con prima elevazione parzialmente interrata, destinato a Motel con porzione del piano terreno (seminterrato) destinato ad uso commerciale, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel P.L., in Messina – C/da Margi del Vill.Torre Faro - per un volume edilizio da realizzare di mc.21.093,00, sulla superficie fondiaria di mq.13.202,43, distinta in catasto al fg.46, partt.1630 (parziale), 1636, 1637, 1638, 1639 e 1640 e fg.46, partt.1634, 1642 e 1632 (viabilità), fg.46, partt.1631, 1641 e 1633 (parcheggio e verde), ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "F1f", in conformità al progetto, prot.urb.1/5487 del 17/12/2004, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 23/03/2005, che fa parte integrante del presente provvedimento.

4

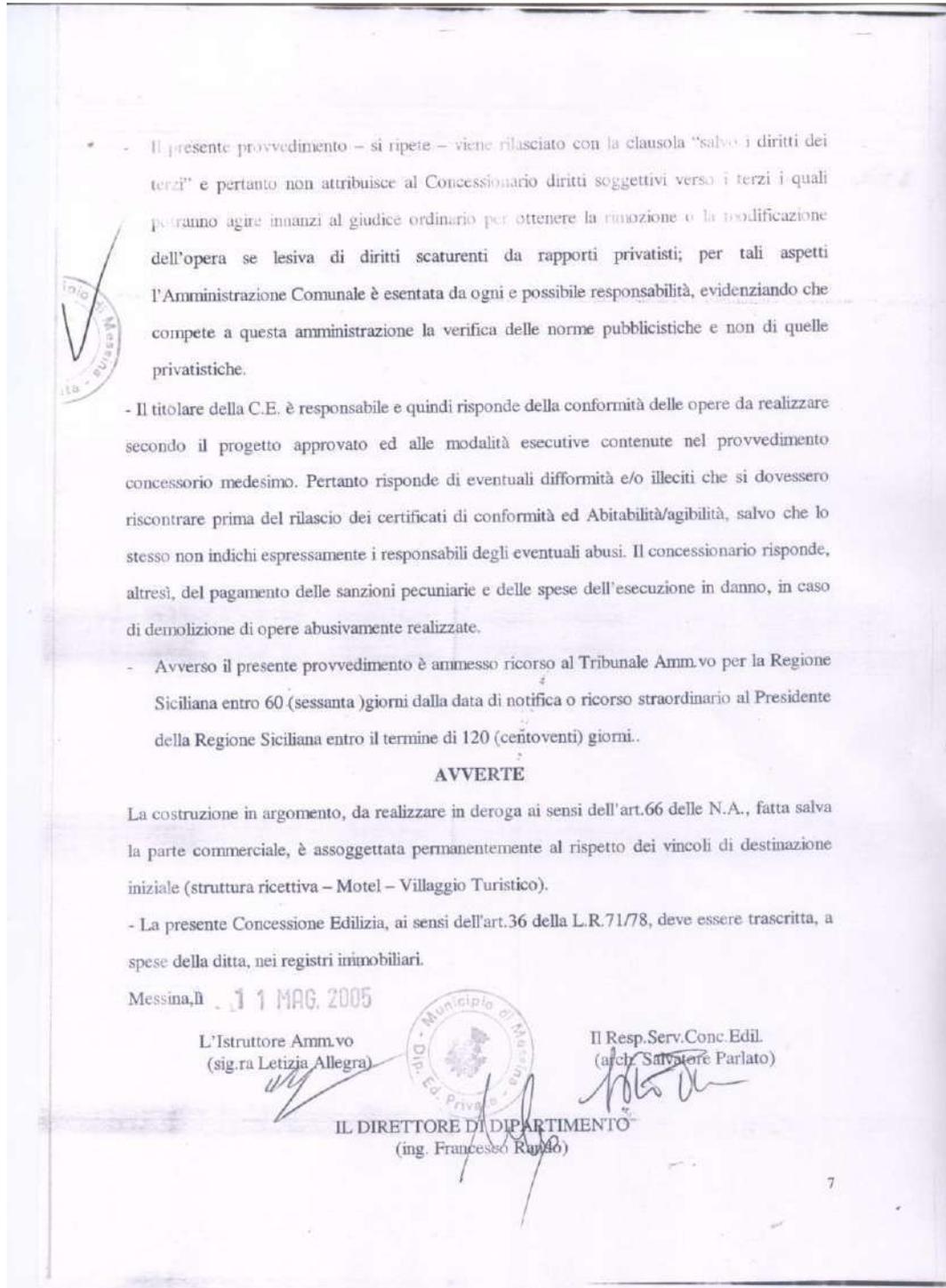
**ALL. 14 - CONCESSIONE EDILIZIA pag. 5**



**ALL. 14 - CONCESSIONE EDILIZIA pag. 6**



**ALL. 14 - CONCESSIONE EDILIZIA pag. 7**



ALL. 15 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA BB.CC.AA. pag. 1

REPUBLICA ITALIANA

Mod. 14 s.o.  
R. S.

Regione Siciliana  
Assessorato del Beni Culturali ed Ambientali  
e della Pubblica Istruzione  
Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali  
Servizio per i Beni Architettonici, Paesistici,  
Urbanistici, Naturali e Naturalistici.  
MESSINA  
Gruppo U.O.VI. N. di prot. 9482/cc

Num. codice fiscale 9012000825  
Partita I.V.A. 02711070827

08 NOV. 2004

Risposta a \_\_\_\_\_ istanza  
del \_\_\_\_\_ 30/09/04

OGGETTO: MESSINA: Progetto per la realizzazione di una struttura ricettiva (Motel) costituita da un villaggio turistico a 4 stelle "Torre Faro Club Village" c/da Margi del villaggio Torre Faro.  
DITTA: [redacted] di Amministratore unico della socie [redacted]

Allegati N. \_\_\_\_\_

n. q. di Presidente della [redacted]  
[redacted]  
e p.c. Al Comune di MESSINA

In applicazione della vigente normativa paesaggistica:  
- CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO di cui al D. Lvo n° 42 del 22/01/04 ( in G.U.R.I. n° 45 del 24/02/04 );  
- Linee Guida del Piano Paesistico Regionale ( D. A. n° 690/99 del 21/05/99 );  
- D.P.R.S. del 06/07/1967 n° 705 in G.U.R.S. del 05/08/1967 n.34 con il quale è stata sottoposta a vincolo di notevole interesse pubblico la fascia costiera nord dalla foce del torrente Annunziata (esclusa) alla foce del torrente Tono.  
VISTA la Soprintendenza prot. n.10049 del 22/12/2003 della quale si ribadisce la condizione.  
ESAMINATI gli elaborati progettuali riguardanti le opere indicate in oggetto trasmessi con l'istanza che si riscontra;  
ACCERTATO che gli stessi ricadono in area sottoposta a vincolo ai sensi del citato D.P.R.S.;  
VERIFICATO che l'intervento risulta compatibile rispetto ai valori paesaggistici dell'area protetta;  
Questa Soprintendenza, per quanto di competenza ai fini della tutela panoramica e paesaggistica della località, ai sensi dell'art. 146 del citato CODICE, rilascia  
**AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**  
per la realizzazione delle opere rappresentate negli elaborati progettuali, che allegati alla presente ne formano parte integrante, alle seguenti condizioni:  
- gli intonaci esterni siano tinteggiati con tonalità cromatiche scelte tra i colori: giallo ocra, terra di Siena, salmone, rosa carmeo e rosso pompeiano; le stesse possono essere abbinata alle tonalità del bianco o del grigio;  
- gli infissi esterni siano realizzati come dettagliatamente descritti nella relazione tecnica di progetto; in alternativa possono essere in legno o in alluminio preverniciato con gelosie esterne del tipo a persiana a stecche mobili o fisse nei colori verde scuro o marrone;  
- sia prevista la sistemazione a verde dell'area esterna di pertinenza del corpo di fabbrica, mediante la piantumazione di essenze vegetali appartenenti alla macchia mediterranea, oltre ad alberi e/o specie botaniche autoctone facenti parte della tradizione locale.  
La presente autorizzazione è subordinata all'ottemperanza al disposto dell'art. 13 della L. R. 37/85 in ordine ai muri di recinzione esistenti e/o da realizzare.

Si prega indicare nella risposta il numero di protocollo e l'ufficio a cui si risponde.

l:\archivi\asantino\modell\tecnogest\1.r.l.doc

viale Bocchetta 38 98122 Messina - tel. 0903689411 - fax 0903635889  
internet: www.sbca.messina.it - e-mail: soprintendenza@sbca.messina.it

**ALL. 15 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA pag.2**

REPUBBLICA ITALIANA

Assessorato dei Beni Culturali ed Ambientali  
e della Pubblica Istruzione.  
Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Messina.  
Servizio per i Beni Architettonici, Paesistici,  
Urbanistici, Naturali e Naturalistici.  
MESSINA

Mod. 30 a. c.  
R. S.

Regione Siciliana

folgio n. 2

Seguito lettera

Si trattiene agli atti una copia degli elaborati trasmessi e si precisa quanto segue:  
- la presente autorizzazione costituisce atto distinto e presupposto della concessione o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio;  
- i lavori non possono essere iniziati in difetto di essa;  
- diventa efficace dopo il decorso di venti giorni dalla sua emanazione.  
Contro il presente provvedimento è ammesso ricorso gerarchico all'Assessorato Regionale BB.CC.AA. e della P.I. entro trenta giorni dall'acquisita conoscenza o al Tribunale Amministrativo Regionale entro sessanta giorni.  
SDU. O. VI: Arch. Anna Maria Piccione.

Direttore  
(arch. Rocco SCIMONE)

Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Messina

Visto: il Soprintendente  
(dott. Gianfilippo VILLARI)

## ALL. 16 - PARERE IGIENICO SANITARIO

**SETTORE IGIENE PUBBLICA**  
**UFFICIO IGIENE EDILIZIA**  
Via Garibaldi P.O. Mandato, Tel. 0967 986111

AZIENDA  
UNITA' SANITARIA  
LOCALE N° 5  
MESSINA

Prot. n **8662-04** ENTRATA > 05/08/2004 USCITA > **27 SET. 2004**  
Risposta a Istanza dell' Utente \*\*\*\*\* Copie esaminate **2**

OGGETTO : Realizzazione Di Una Struttura Ricettiva Motel  
LOCALITA' : Torre Faro VIA :  
DITTA : **[REDACTED]**

**Al Capo Rip.Urbanistica Comune di Messina**

Visti ed esaminati gli elaborati grafici DATATI : \*\*\*\*\* PROGETTAZIONE. PRIMA

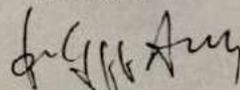
SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE SOTTO IL PROFILO IGIENICO SANITARIO  
ALLE SEGUENTI CONDIZIONI :

- 1) che l'opera rappresentata in progetto sia realizzata in conformità alle norme di buona costruzione ;
- 2) che i materiali utilizzati per gli alloggi e la loro messa in opera garantiscano una efficace protezione dall'umidità ed un idoneo isolamento termico ed acustico ;
- 3) che la cucina ( o il posto cottura ricavato nel vano pranzo soggiorno ) sia dotata di cappa connessa a canna idonea , per aspirare fumi,vapori ed esalazioni ;
- 4) che le pareti della cucina e dei bagni siano rivestite con materiale lavabile fino all'altezza di 1,60 m ;
- 5) che i servizi igienici abbiano apertura di mq 0,80 per il ricambio dell'aria ,oppure siano dotati di idoneo impianto di aspirazione elettromeccanico che assicuri un ricambio di aria pari a 5 volte il volume dell'ambiente. Nei bagni privi di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
- 6) che in fase di realizzazione tutti i servizi igienici siano rispondenti alle prescrizioni di cui all'art.88 del vigente RE
- 7) che vengano osservate le prescrizioni di cui agli artt. artt.107 e 108 del vigente RE nonché le norme vigenti in materia di igiene del lavoro.
- 8) che le previsioni progettuali vengano adeguate alle prescrizioni di cui agli artt. 104 e 104 bis del vigente RE
- 9) che in fase di realizzazione gli ambienti destinati a produzione e vendita degli alimenti, siano organizzati in conformità alle indicazioni di cui alla Circ.907/97 del Ass. Reg. Sanità.

Il presente parere è finalizzato esclusivamente alla autorizzazione edilizia all'intervento.  
La ditta comunque dovrà adottare accorgimenti tali da evitare che dalla messa in esercizio dell'attività derivi nocimento per le persone e l'ambiente.  
Il presente progetto viene esaminato con priorità avendo preso in considerazione la richiesta di sollecito contestuale all'istanza. **7**

Il sopradescritto parere è reso esclusivamente sotto il profilo igienico sanitario ed è da considerare nullo in mancanza degli altri requisiti di legge. Il relativo controllo spetta alla Rip.Urbanistica che dovrà verificare anche, prima del rilascio della autorizzazione o concessione edilizia, l'esistenza delle condizioni che consentano un regolamentare approvvigionamento idrico e smaltimento dei liquami.

27/09/04

  
Il Dirigente Medico  
Dr. G. Arena  


**ALL. 17 - CONFORMITA' NORMATIVA ANTINCENDIO**



**COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO  
MESSINA**

Messina 9 FEB 2005  
C.A.P. 98124 Via Salandra Isolato 39  
tel. 090/2937130 FAX 090/2930222

UFFICIO ..PREVENZIONE.....

Prot. N. 2611/11754 Allegati .....

Spett.



Risp. al foglio n..... del.....

e, p.c. Al

**COMUNE DI MESSINA**

**OGGETTO** [redacted] - Struttura alberghiera "Torre Faro Club Village" comprendente un Supermercato, Centrale termica e gruppo elettrogeno - Torre Faro - MESSINA.  
**ESAME PROGETTO.**

Con riferimento all'istanza per l'ottenimento del parere di conformità di cui all'art. 2, D.P.R. n° 37 del 12/01/1998 e al D.M. 4/05/1998, presentata in data 06/08/2004 e relativa all'attività indicata in oggetto, esaminata la documentazione tecnica allegata e l'integrazione del 07/01/2005,

**SI ATTESTA LA CONFORMITA'**

alla vigente normativa antincendio e/o ai criteri generali di prevenzione incendi e pertanto, si approva il progetto presentato. Si trasmette in allegato alla presente, copia del progetto munito del visto di conformità di questo Comando.

A lavori ultimati la Ditta dovrà richiedere, con le modalità di cui alla Legge n° 966 del 26/07/1965, la visita di sopralluogo per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. Questo Comando, in sede di sopralluogo, si riserva di impartire eventuali ulteriori prescrizioni nel caso in cui emergessero aspetti pregiudizievoli per la sicurezza non rilevabili sulla documentazione prodotta. Alla richiesta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

1. copia del presente parere sul progetto;
2. dichiarazioni e certificazioni, secondo quanto specificato nell'allegato II al D.M. 4/05/98, atte a comprovare che le strutture, gli impianti, le attrezzature e le opere di finitura sono stati realizzati, installati o posti in opera in conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza antincendio;
3. attestato di versamento di Euro ..... effettuato sul conto corrente postale n° 10177988 a favore della Tesoreria Provinciale dello Stato, ai sensi della Legge n° 966 del 26/07/1965.

*[Handwritten mark]*



**IL COMANDANTE PROVINCIALE  
(Dott. Ing. Vincenzo VERDINA)**

*[Handwritten signature]*

# ecogeo srl.

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE (D.M. 37/2008)

Il sottoscritto Rapparini Roberto Legale Rappresentante dell'impresa Ecogeo S.r.l. Servizi alle Imprese, operante nel settore degli Impianti di Condizionamento, Elettrico, Antincendio, Idrico - Sanitario, Antintrusione ect..... con sede in Contrada Ogliastro s.n., Comune Augusta (prov. SR) tel. 0931/993144-992854, Partita IVA 01211150899.

Iscritta nel registro delle ditte (R.D. 20/9/1934, n. 2011) camera C. I. A. A. di Siracusa n. 110023  
Esecutrice dell'impianto (descrizione schematica): **Idrico sanitario e scarichi**

Inteso come: **Nuovo Impianto**;  
Commissionato da: Interfinedil S.r.l., installato "Hotel Capo Peloro", sito nel comune di Messina prov. ME, in Località Torre Faro di Messina, di proprietà di [redacted] n.7, in edificio adibito ad uso: **alberghiero**

Dichiara

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art.6 della legge n.46/1990;
- seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego (3): UNI 9182; UNI EN 12056-2 ex UNI 9183
- installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, art. 7 della legge n.46/1990;
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

- progetto (solo per impianto con obbligo di progetto) (4);
- relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
- schema di impianto realizzato (6)
- riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
- copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi (8):

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Data 28/07/08

Il Responsabile Tecnico  
(timbro e firma)  
**ECOGEO s.r.l.**  
**SERVIZI ALLE IMPRESE**  
L'Amministratore Unico

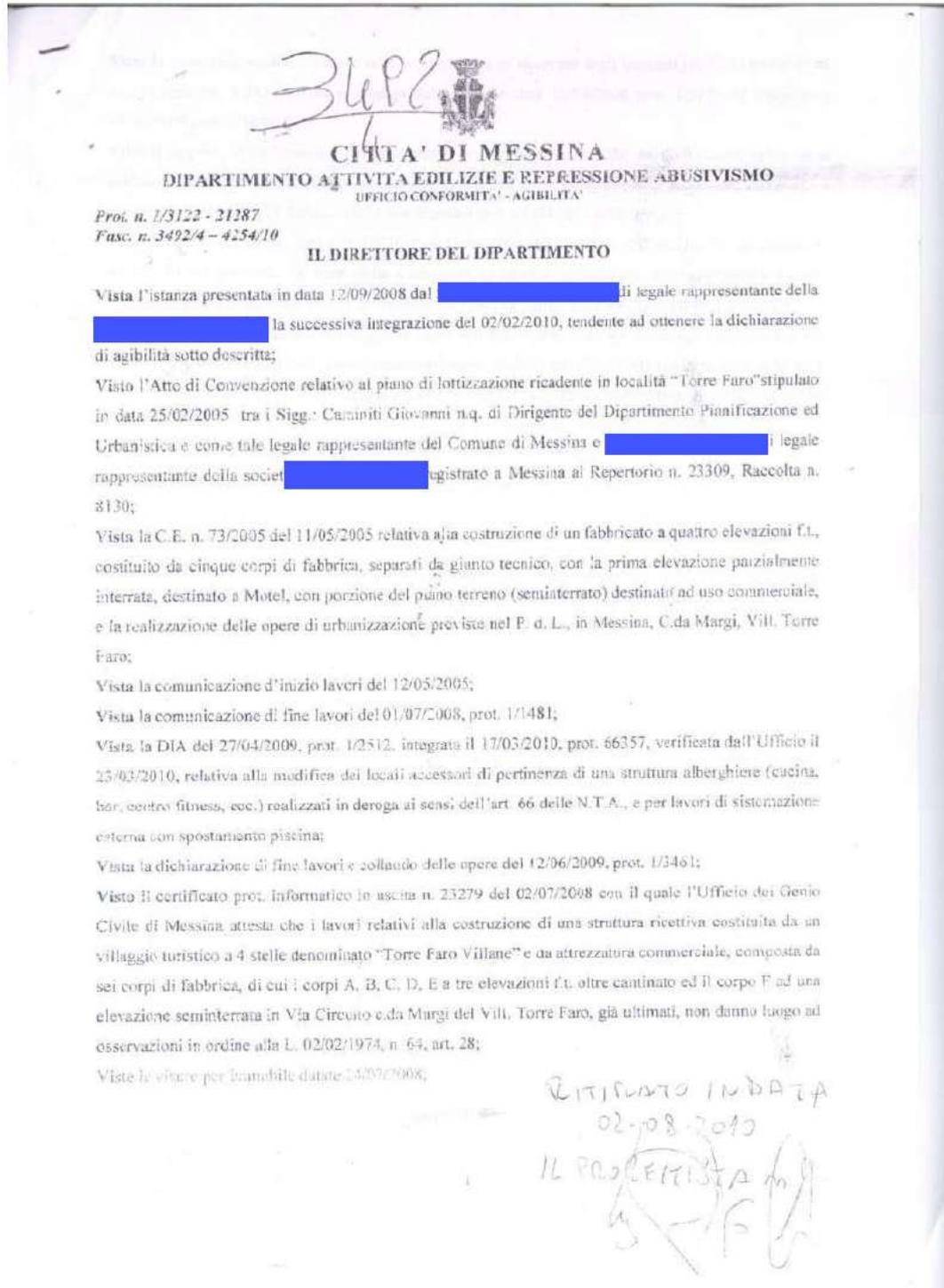
Il dichiarante  
(timbro e firma)  
**ECOGEO s.r.l.**  
**SERVIZI ALLE IMPRESE**  
L'Amministratore



C/da Ogliastro, C.P. 228 - Augusta (SR) P.Iva 01211150899  
Tel. 0039 0931 992854 / 993144/ 512888 Fax 0039 0931 511512  
Iscr. CCIA 110023/98 Iscr. Reg. Imprese 597/98

pagina 1

ALL. 19 - AGIBILITA' pag. 1



**ALL. 19 - AGIBILITA' pag. 2**

Vista la dichiarazione di conformità relativa alle norme di sicurezza degli impianti (ex L. 05/03/90 n° 46 art. 7) oggi art. 9 D.M. 37/08 presentata dalla ditta in data 12/09/2008 prot. 1/3122 ed integrata il 13/03/2009 prot. 1/1645;

Visto il rapporto della Sezione Tecnica Impianti, prot. n. RU/051/09/IMP del 20/03/2009, dal quale si evince che "la ditta ha ottemperato a quanto previsto dall'art. 9 D.M. 37/08" e successive modifiche e integrazioni e dall'art. 28 della L. 10/91 con deposito prot. 03378 del 13/05/2005;

Vista l'autocertificazione datata 05/05/2010, a firma della ditta titolare dell'attività da cui origina lo scarico, in cui si evince che l'immobile è destinato ad attività i cui scarichi sono assimilabili a quelli domestici, giusta disposizione del Dipartimento 08 - Settore Sanità, prot. 432/D del 04/05/2004;

Visto il certificato di regolare esecuzione, a firma dell'ing. [REDACTED] relativo all'allaccio alla rete fognante comunale acque nere, giusta autorizzazione n. 54/2008 del 19/06/2008 rilasciato dall'A.M.A.M. S.p.A. - prot. 8222 - per i cinque corpi di fabbrica destinati a struttura alberghiera, sita in Via Circuito C.da Margi Vill. Torre Faro, con il quale si dichiara che i lavori di allaccio alla fognatura comunale sono iniziati il 22/7/2008 ed ultimati il 23/7/2008;

Vista l'attestazione di avvenuto allaccio alla rete idrica comunale rilasciata dall'A.M.A.M. S.p.A. in data 25/7/2008 dalla quale si evince che l'immobile sito in Via Circuito s.n. - Torre Faro - è regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;

Visto il certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie realizzate nell'ambito del P. di L., insediamento autonomo in ambito chiuso ex art. 15 L.R. 71/78, sito in Via Circuito s.n., c.da Margi del Vill. Torre Faro, prot. gen. 111488, rilasciato dal Dipartimento Urbanizzazioni primarie e Secondarie Indagini Geognostiche e Arredo Urbano in data 29/04/2010 ed il certificato integrativo del 05/05/2010 prot. 117615;

Viste le Perizie giurate del 12/09/2008 e del 01/02/2010, redatte ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94, entrambi a firma dell'ing. [REDACTED] con le quali si attesta la conformità dell'immobile per il quale sono stati rilasciati i provvedimenti sopra citati ed alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, la conformità alle norme igienico sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa all'oggetto della richiesta;

Vista la DIA depositata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Messina in data 01/09/2008, prot. 11754;

Vista l'attestazione di regolarità di pagamento oneri concessori, rilasciata dall'Ufficio Oneri Concessori di questo Dipartimento in data 26/05/2010, prot. 139488;

Visto il rapporto dell'Ufficio Tecnico datato 02/08/2010 dal quale si evince che a seguito di accertamenti effettuati il 27/07/2010 l'immobile è stato eseguito in conformità al progetto per il quale sono stati rilasciati i provvedimenti sopra citati;

Visto lo stesso rapporto dal quale si evince che l'immobile viene anche ritenuto agibile;

Vista la Deliberazione della Giunta Municipale, n. 1185 del 24/10/2000, relativa alla semplificazione e velocizzazione delle istruttorie in oggetto;

2

**ALL. 19 - AGIBILITA' pag. 3**

Visto l'art. 3 della L. R. 17/94;  
Visto l'art. 52 del Regolamento Edilizio adottato;

**ATTESTA**

Che i lavori relativi alla costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t., destinato a Motel, costituito da cinque corpi di fabbrica, separati da giunto tecnico, con la prima elevazione parzialmente interrata, con porzione del primo terreno (seminterrato) destinato ad uso commerciale, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel P. d. L., in Messina, C.da Margi, Vill. Torre Faro ed a quelli successivi relativi alla modifica dei locali accessori di pertinenza di una struttura alberghiere (cucina, bar, centro fitness, ecc.) realizzati in deroga ai sensi dell'art. 66 delle N.T.A., e per lavori di sistemazione esterna con spostamento piscina, risultano eseguiti in conformità al progetto (come da perizie giurate a firma dell'ing. [redacted] citate in premessa) e per i quali sono stati rilasciati i provvedimenti sopra citati.

**DICHIARA**

Che il complesso turistico ricettivo - motel, villaggio turistico - a quattro elevazioni f.t., così dislocati :  
- cantinato/seminterrato composto da n. 14 locali accessori a servizio della struttura ricettiva e n. 1 unità commerciale "media struttura di vendita, settore 1° alimentare"; - piano terra/portico, composto da n. 13 locali accessori a servizio della struttura ricettiva; - piano primo, composto da n. 1 locale accessorio a servizio della struttura ricettiva e n. 64 camere; - piano secondo, composto da n. 1 locale accessorio a servizio della struttura ricettiva e n. 34 camere; distinto in Catasto al foglio 46, part. 1666, sub. 1 (albergo) categoria D/2, sub. 2 (supermercato) categoria D/8 e sub. 3 (cabina elettrica) categoria D/1, sito in Messina, Via Circuito s.n., C.da Margi del Vill. Torre Faro, della ditta Teknogest s.r.l. - oggi rappresentata legalmente dal sig. Antonio Giordano - **E' AGIBILE ai fini igienici ed urbanistici.** Nell'area esterna, pertinenza dello stesso complesso ricettivo, trovano una piscina scoperta ed una zona adibita a parcheggi suddivisa in tre parti, la prima a servizio della clientela dell'albergo, la seconda per quella del supermercato e la terza quale "parcheggio e verde ad uso pubblico" oltre ad uno spazio di carico e scarico. L'esercizio dell'attività, secondo la destinazione dell'immobile, è subordinata all'obbligatorio rilascio di pareri e nullaosta da parte degli Enti preposti.

Messina, li **02 AGO. 2010**

**L'ISTRUTTORE O. T.**  
Geom. Filippo Tognolova

**IL DIRIGENTE**  
Ing. [redacted]

**IL COORDINATORE**  
Ing. Alessandro Visalli



## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

L'anno **2009**, il giorno 3 del mese di **marzo**, in Messina, tra le sottoscritte parti:

[redacted] con sede in [redacted]

(C.F. – P. IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Messina

[redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore [redacted]

), d'ora in avanti denominata anche la **“Locatrice”**, **da una parte:**

[redacted] con sede in Messina, contrada

[redacted] (C.F. – P. IVA e numero di iscrizione al

Registro delle Imprese di Messina [redacted] in persona del Sig.

[redacted]  
munito di procura institoria conferita il 07.07.2008, di seguito indicata anche come la **“Conduttrice”** **dall'altra parte;**

### PREMESSO

A) – che la [redacted] è proprietaria di un immobile sito in Messina, villaggio Torre Faro, contrada Margi, via Circuito, distinto in Catasto al foglio 46, particella 1666, realizzato in virtù della concessione edilizia n. 73/2005 rilasciata dal Comune di Messina e degli atti presupposti e necessari ivi richiamati; la predetta struttura consta di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre ad un piano parzialmente interrato, costituito da cinque corpi di fabbrica;

B) – che al piano parzialmente interrato del predetto fabbricato insiste un immobile avente destinazione commerciale, della superficie di mq. 644 circa, censito in Catasto al foglio 46, particella 1666, subalterno 2 (evidenziato in colore rosso nello stralcio planimetrico che, sottoscritto dalle parti, si allega al presente contratto come **“documento 1”**) che la [redacted] si era

impegnata a concedere in locazione alla [REDACTED]

giusta contratto preliminare del 21/9/2004;

C) – che le parti hanno ora convenuto di dare esecuzione al citato contratto preliminare *inter partes* sottoscritto;

### TUTTO CIO' PREMESSO

che, unitamente agli allegati, costituisce parte integrante e sostanziale della presente scrittura redatta in triplice copia originale, tra le suindicate parti

### SI CONVIENE E SI STIPULA

#### ARTICOLO 1

##### OGGETTO

1.1) – La [REDACTED] concede in locazione alla [REDACTED] che accetta l'immobile sito in Messina, villaggio Torre Faro, contrada Margi, Via Circuito, meglio descritto alla lettera "B" delle superiori premesse, distinto in Catasto al foglio 46, particella 1666, subalterno 2, della superficie di mq. 644 circa.

1.2) – E' compresa nella locazione anche l'area esterna all'immobile, della complessiva estensione di circa mq. 1220 (di cui mq. 650 circa destinati a parcheggio esclusivo della Condittrice, per i clienti dell'esercizio commerciale, e mq. 570 circa non esclusivo per carico e scarico delle merci, il cui perimetro potrà essere delimitato esclusivamente con apposite strisce gialle a cura della Gicap, fermo restando il diritto di transito per la Locatrice ed i suoi aventi causa nella viabilità interna). L'area in questione, ricompresa nella maggiore estensione della particella 1666, sub 1, del foglio 46, viene individuata in colore giallo nello stralcio planimetrico che, sottoscritto dalle parti, si allega al presente contratto come "documento 2" per farne parte integrante e sostanziale.

1.3) – L'immobile e la sopradescritta area esterna, che formano oggetto della

presente locazione, saranno d'ora in avanti cumulativamente indicati come "Immobile".

## ARTICOLO 2

### IDONEITA' DELL'IMMOBILE E DESTINAZIONE D'USO

2.1) – La Condittrice utilizzerà l'Immobile oggi concesso in locazione per l'esercizio dell'attività commerciale di vendita di prodotti alimentari e per la casa (d'ora in avanti, sinteticamente, "Attività di Supermercato Alimentare").

2.2) – La stessa dichiara che, a seguito del sopralluogo, delle verifiche tecniche condotte, l'Immobile è idoneo all'uso convenuto e pertanto lo accetta, nello stato di diritto in cui si trova.

2.3) – La Locatrice dichiara che l'immobile ha destinazione commerciale e che tuttavia essa ancora attende il rilascio, da parte delle competenti autorità amministrative, dei seguenti documenti relativi alla destinazione d'uso ed alla agibilità dell'Immobile:

- a) – certificato di agibilità;
- b) – autorizzazione all'uso dei locali sotterranei o semisotterranei (ex art. 8 D.P.R. n. 303 del 19/03/1956 ora art.65 d.lgs. 81/2008) da parte della A.U.S.L. 5 di Messina –Dipartimento di prevenzione – Servizio di Medicina del Lavoro.

2.4) – Salvo quanto disposto dall'art. 36 della Legge n. 392/1978, è fatto divieto alla Condittrice di mutare l'uso dell'Immobile contrattualmente convenuto, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza permesso scritto della Locatrice. L'eventuale silenzio o l'acquiescenza di quest'ultima al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o alla sublocazione, avranno esclusivamente valore di mera tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore della Condittrice. La violazione di detti patti comporterà la risoluzione automatica del contratto a semplice richiesta della

Locatrice.

2.5) – La Conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori. Si obbliga pertanto ad uniformarsi a tutte le prescrizioni normative e regolamentari vigenti, esonerando la Locatrice da ogni correlativa responsabilità.

### ARTICOLO 3

#### DURATA

3.1) La locazione viene stipulata per la durata di anni sei, con inizio dall'1.4.2009 e termine il 31.3.2015 e sarà tacitamente rinnovata per uguale periodo, e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata A.R. spedita almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto.

3.2) – Per espresso accordo tra le parti, la Locatrice non potrà denegare la rinnovazione del contratto alla prima scadenza.

3.3) – La Conduttrice potrà recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone avviso alla Locatrice con lettera raccomandata spedita almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

### ARTICOLO 4

#### CANONE E ONERI ACCESSORI

4.1) – Il canone annuale di locazione viene concordato ed accettato in € **123.648,00** (centoventitremilaseicentoquarantotto) oltre I.V.A., da pagarsi mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato per iscritto dalla Locatrice, in dodici rate mensili anticipate dell'importo di € **10.304,00** (diecimilatrecentoquattro) ciascuna oltre I.V.A., rispettivamente calendate al giorno cinque di ogni mese, a far data dal 5.4.2009.

4.2) – A decorrere dal terzo anno di locazione il canone verrà aggiornato

annualmente, senza necessità di richiesta della Locatrice, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, con riferimento al mese di dicembre dell'anno precedente.

4.3) – La Condottrice non potrà far valere alcuna azione e/o eccezione se non dopo aver provveduto al pagamento del canone, salvo il caso di impossibilità di esercizio dell'attività commerciale per fatto, colpa e/o inadempimento della Locatrice.

4.4) – L'ingiustificato inadempimento alla superiore obbligazione di pagamento, nei trenta giorni successivi alla scadenza dei termini indicati al superiore articolo 4.1), produrrà la risoluzione automatica del contratto per fatto e colpa della Condottrice.

4.5) – A titolo di contributo per le spese relative alla gestione e manutenzione delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte l'Immobile, la Condottrice si impegna inoltre a corrispondere alla Locatrice, un importo mensile e forfettariamente fissato in € 600,00 oltre iva.

Nessun altro importo, per le causali di cui sopra, potrà ulteriormente essere richiesto alla Condottrice per il godimento dell'Immobile oggi concesso in locazione.

## ARTICOLO 5

### RIDUZIONE CANONE

In deroga a quanto previsto al superiore articolo 4.1), le parti concordano ed accettano di ridurre il canone mensile di locazione alla somma di € **5.152,00** (cinquemilacentocinquantadue) oltre IVA per i primi tre mesi della locazione. A decorrere dalla mensilità di luglio 2009, il canone mensile sarà riportato automaticamente alla maggior somma di € **10.304,00** (diecimilatrentoquattro), oltre IVA.

## ARTICOLO 6

### MODIFICHE - ADDIZIONI - MIGLIORIE

6.1) - E' fatto divieto alla Condittrice, sotto pena di risoluzione automatica del contratto per proprio fatto e colpa, di eseguire, senza il consenso scritto della Locatrice, modifiche, anche migliorative, degli elementi strutturali dell'immobile oppure innovazioni, miglorie o addizioni (ad eccezione dell'installazione a cura, spese e sotto la responsabilit  della Condittrice, dell'impianto refrigerante) o sostituzioni di impianti di qualunque genere, nonch  di ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio.

6.2) - Resta tuttavia inteso che la Locatrice non negher  il proprio consenso per le addizioni e miglorie proposte dalla Condittrice, che ne sopporter  le spese in via esclusiva, strumentali al normale e corretto esercizio dell'Attivit  di Supermercato Alimentare.

## ARTICOLO 7

### DENOMINAZIONE - INSEGNE - PUBBLICITA'

7.1) - La Locatrice autorizza sin da ora la Condittrice ad adottare la denominazione ed i segni distintivi che riterr  opportuni per l'attivit  di supermercato alimentare, ad eccezioni di quelli contrari al buon costume e/o all'ordine pubblico.

7.2) - Le parti dovranno comunque concordare preventivamente il posizionamento di insegne e dispositivi pubblicitari all'esterno dell'Immobile.

7.3) - La Condittrice sar  unica responsabile della denominazione, delle insegne pubblicitarie e del loro contenuto, assumendo su di s  tutti i relativi oneri.

## ARTICOLO 8

### FORNITURE ESSENZIALI - TARSU - TIA

8.1) - La Condittrice dovr  provvedere, a propria esclusiva cura e spese, a

dotarsi di quanto necessario per ottenere la somministrazione delle forniture essenziali, (sostenendo in via esclusiva le spese di allaccio e di consumo), ad eccezione di quelle relative ad acqua ed energia elettrica per le quali saranno predisposti idonei dispositivi per la lettura dei consumi afferenti all'Immobile locato, con obbligo della Condittrice di provvedere al relativo rimborso delle somme anticipate entro dieci giorni dalla presentazione della documentazione giustificativa.

8.2) – La Condittrice provvederà inoltre a presentare al Comune di Messina la documentazione necessaria all'intestazione a proprio nome della tassa per lo smaltimento rifiuti solidi urbani e/o dell'eventuale tariffa di igiene ambientale relativa all'Immobile, restando comunque obbligata, sino al perfezionamento del predetto iter amministrativo, a rimborsare alla Locatrice, nei dieci giorni successivi alla presentazione della relativa documentazione contabile, le somme a tale titolo corrisposte, in proporzione alla superficie dell'Immobile.

## ARTICOLO 9

### CUSTODIA - ASSICURAZIONE

9.1) – La Locatrice consegnerà alla Condittrice l'Immobile entro il 30.3.2009, dotato di saracinesche alle entrate. Da allora, mediante redazione di verbale di consegna, essa Condittrice sarà costituita custode dello stesso e sarà quindi responsabile sia verso la Locatrice, sia verso i terzi, di ogni abuso o trascuratezza connessi all'utilizzo dello stesso, ed, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per spandimento di acqua, fughe di gas, etc..

9.2) – A tale fine, la Condittrice si impegna sin da ora a dotarsi, prima della consegna, di copertura assicurativa per la responsabilità civile verso i terzi, ivi compresa la Locatrice, nascente da danni a qualunque titolo riconducibili all'utilizzo dell'Immobile, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo,

incendio, esplosione, scoppio, da spargimento di acqua e da furto.

Detta polizza, efficace dalla data di consegna dell'Immobile e per tutta la durata della locazione, dovrà essere consegnata nei dieci giorni successivi alla consegna ed espressamente prevedere, tutte le garanzie previste per la **polizza commercio** ed in particolare, adeguata:

- **assicurazione delle parti murarie** contro incendio, fulmine, scoppio, esplosione, implosione (comprese fuoriuscita d'acqua condotta, atti vandalici, dolosi, eventi atmosferici, fumo);
- **assicurazione del contenuto** contro incendio, fulmine, scoppio, esplosione, implosione (comprese fuoriuscita d'acqua condotta, atti vandalici, dolosi, eventi atmosferici, fumo);
- **assicurazione** guasti alle cose ed ai locali assicurati;
- **assicurazione responsabilità civile verso terzi;**
- **assicurazione responsabilità civile verso operai;**
- **assicurazione ricorso terzi;**
- **l'adeguamento annuale della garanzia;**
- **il pagamento direttamente al terzo danneggiato** dell'indennità dovuta;
- **la comunicazione da parte dell'assicuratore** alla Locatrice di ogni modificazione, sospensione o interruzione della prestazione della garanzia da qualunque causa prodotta, ivi compreso il mancato pagamento del premio di assicurazione.

9.3) – Nel caso in cui la Conduttrice non si doti, in tutto o in parte, della copertura assicurativa di cui al presente articolo, ovvero laddove la stessa venga a mancare nel corso della locazione, la Locatrice resta sin da ora autorizzata a provvedere direttamente alla stipula della relativa polizza, addebitandone le spese, anche relative ai premi mensili, alla Conduttrice e fatto salvo, comunque, il diritto al risarcimento dei danni.

## ARTICOLO 10

### RIPARAZIONI

10.1) – Tutte le riparazioni ordinarie effettuate nelle parti comuni dell'edificio, afferenti l'Immobile, saranno a carico della Conduttrice nei limiti della propria quota di godimento.

10.2) – La Conduttrice si obbliga ad eseguire tempestivamente le riparazioni e la manutenzione ordinarie relative all'Immobile, restando comunque salvo il diritto della Locatrice di sostituirsi alla prima, in caso di sua inadempienza, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute, entro trenta giorni dalla richiesta.

10.3) – Le riparazioni straordinarie saranno a carico della Locatrice.

## ARTICOLO 11

### VISITE ED ACCESSI

A partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre precedente alla scadenza del contratto, la Conduttrice si obbliga a lasciar visitare l'Immobile, ogni giorno dalle ore 9,00 alle ore 12,00 – ai terzi che aspirassero alla locazione.

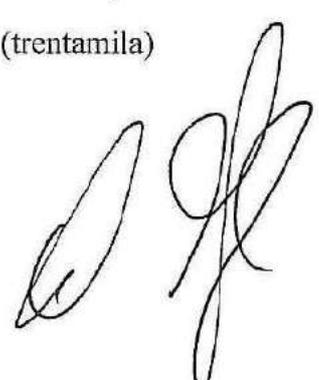
Resta salva la facoltà della Locatrice di visitare l'Immobile in qualunque momento allo scopo di constatarne il modo d'uso nonché per ispezioni ed interventi sugli impianti comuni.

In entrambi i casi, la Locatrice dovrà evitare di arrecare intralcio all'attività di supermercato alimentare.

## ARTICOLO 12

### DEPOSITO CAUZIONALE

12.1) – A garanzia della restituzione dell'Immobile nelle stesse condizioni in cui lo stesso sarà consegnato, salvo il logorio derivante dal normale uso, la Conduttrice costituisce un deposito cauzionale pari ad € 30.000,00 (trentamila) del quale la Locatrice rilascia ampia e liberatoria quietanza.



12.2) – L'interesse legale sarà accreditato alla Condittrice alla scadenza di ogni anno, a decorrere dall'1/4/2010.

12.3) – Il deposito non sarà imputabile in conto corrispettivo e sarà restituito alla riconsegna dell'Immobile, previo accertamento del buono stato di conservazione e dell'insussistenza di danni.

### ARTICOLO 13

#### IMPIANTI

13.1) – La Condittrice prenderà in consegna anche gli impianti installati nell'Immobile, corredati da tutte le certificazioni di legge e dalla copia integrale della documentazione sulla sicurezza degli impianti.

13.2) – La stessa si impegna a mantenere gli impianti in buono stato e provvedere a tutti gli eventuali interventi di manutenzione ordinaria, restando comunque inteso che la stessa non potrà in alcun modo manomettere o modificare gli impianti esistenti se non dopo aver ottenuto espressa autorizzazione da parte della Locatrice.

13.3) – Tutti gli interventi autorizzati dovranno essere eseguiti da ditte specializzate e certificati secondo le normative vigenti in materia.

### ARTICOLO 14

#### RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE

14.1) – Alla scadenza del presente contratto, l'Immobile dovrà essere restituito nelle stesse condizioni in cui è stato consegnato, salvo il logorio derivante dal normale uso.

14.4) – In caso di ritardata riconsegna, la Condittrice sarà tenuta al pagamento di una penale giornaliera di € 300,00, rivalutata annualmente nella stessa misura del canone, oltre al corrispettivo della locazione ed agli oneri accessori.

### ARTICOLO 15

#### GODIMENTO

15.1) – La Locatrice garantisce alla Condittrice il pieno e libero godimento dell'Immobile per tutta la durata della locazione.

## ARTICOLO 16

### DICHIARAZIONE E GARANZIE

16.1) – La Locatrice dichiara e garantisce:

- a) – di avere la piena ed esclusiva proprietà dell'Immobile, nonché tutti i diritti e poteri per poterlo concedere in locazione, alle condizioni previste nel presente contratto;
- b) – che l'Immobile non presenta vizi di costruzione ed è idoneo e funzionale all'esercizio dell'Attività di Supermercato Alimentare;
- c) – che nessun terzo potrà vantare diritti e/o pretese che possano pregiudicare il libero godimento dell'Immobile da parte della Condittrice.

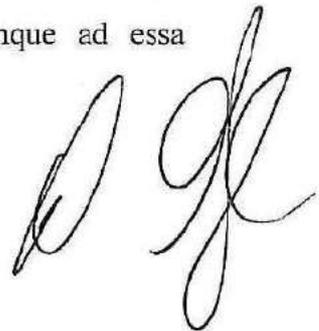
16.2) – La Locatrice si impegna sin da adesso a prestare la massima collaborazione per consentire alla Condittrice di conseguire l'autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'Attività di Supermercato Alimentare, impegnandosi a perfezionare le pratiche eventualmente necessarie per la voltura, a nome della Condittrice, dei contratti relativi alla somministrazione delle forniture essenziali.

16.3) – La Condittrice dichiara a propria volta di possedere i requisiti necessari per l'esercizio dell'attività di supermercato alimentare e di essere pertanto nelle condizioni soggettive per conseguire le correlate autorizzazioni amministrative.

## ARTICOLO 17

### TRATTAMENTO DATI PERSONALI

La Condittrice autorizza la Locatrice a fornire i propri dati personali ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 al responsabile dell'intero complesso, ove nominato, o a terzi per adempimenti riguardanti la locazione o comunque ad essa



strettamente collegati.

## ARTICOLO 18

### REGISTRAZIONE CONTRATTO

Le spese per la redazione e la registrazione del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in misura eguale tra di loro.

## ARTICOLO 19

### MODIFICHE

Qualunque modifica al presente contratto potrà essere effettuata solo con atto sottoscritto da entrambe le parti.

## ARTICOLO 20

### CESSIONE DEL CONTRATTO

Salvo quanto disposto dall'art. 36 della Legge n. 392/1978, la Condittrice non potrà cedere a terzi il presente contratto, senza il preventivo consenso della Locatrice.

Resta comunque tra le parti inteso che in caso di cessione del presente contratto a qualunque titolo operata da una delle due parti, la parte cedente risponderà in via solidale con il terzo cessionario dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dalla presente scrittura.

## ARTICOLO 21

### RINVIO

Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alle disposizioni del codice civile in materia di locazione.

## ARTICOLO 22

### CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

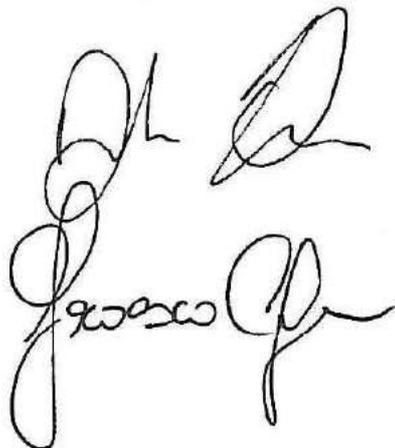
22.1) – Resta espressamente inteso tra le parti che il presente contratto è soggetto alla clausola risolutiva espressa costituita dalla revoca e/o dal mancato rilascio alla [REDAZIONE] entro il 30.6.2009,

dell'autorizzazione amministrativa all'esercizio dell'attività di Supermercato Alimentare per vizi di costruzione dell'Immobile, ovvero per la mancanza di caratteristiche tecniche dell'Immobile necessarie per l'esercizio della predetta attività, dipendenti da atti o fatti imputabili alla Locatrice, o per il mancato rilascio del certificato di agibilità dell'immobile.

22.2) – Ricorrendo l'ipotesi di cui sopra la [redacted] [redacted] ove non intenda avvalersi della clausola risolutiva espressa, sarà autorizzata a sospendere il pagamento del canone, dando comunicazione alla [redacted] con lettera raccomandata a/r.

In tal caso, se l'autorizzazione amministrativa all'esercizio dell'attività di Supermercato Alimentare non dovesse essere conseguita nei novanta giorni successivi alla ricezione della predetta comunicazione, il contratto si intenderà automaticamente risolto e la Condittrice avrà diritto alla restituzione dei canoni eventualmente corrisposti e del deposito cauzionale costituito, salvi i maggiori danni subiti.

Letto, approvato e sottoscritto



## CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno 2015, il giorno 02, del mese di Aprile in Messina, tra:

[redacted]  
[redacted] in persona dei curatori fallimentare Avv. Marco

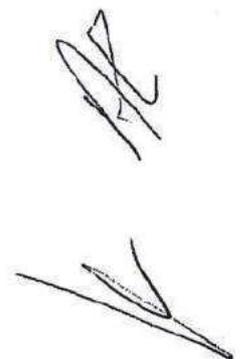
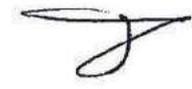
Merenda (C.F. MRNMRC81B27F158P) e Dott. Corrado Taormina (C.F. TRMCRD65P03F158R), con sede in Messina, Via C. Battisti, n. 191 (studio avv. M. Merenda) da una parte, e

[redacted] in persona del legale rappresentante  
pro tempore sig [redacted]

[redacted] con sede legale e amministrativa in [redacted]  
[redacted] dall'altra

**si conviene e stipula quanto segue**

1. L'avv. Marco Merenda ed il dott. Corrado Taormina nella loro spiegata qualità concedono in locazione alla [redacted] - che a tal titolo accetta - un locale a destinazione deposito esteso circa mq. 255 facente parte di un più ampio complesso immobiliare di proprietà della società falli [redacted] composto da quattro elevazioni fuori terra, sito in Messina, Villaggio Torre Faro Contrada Margi in catasto al foglio 46 particella 1666 ed all'interno del quale opera l'azienda, di cui la locatrice ha la titolarità denominata "Capo Peloro Resort".
2. Il deposito oggetto della presente locazione è contraddistinto da opportuno tratteggio rosso nella piantina e nell'inquadramento generale allegati al presente contratto per farne parte integrante.



ALL. 21 CONTRATTO DI LOCAZIONE DEPOSITO pag. 2

Il deposito si trova al piano seminterrato del sopra specificato compendio immobiliare, dove si trovano n. 14 locali accessori a servizio della struttura ricettiva (individuati in Catasto al foglio 46, part. 1666 sub 4- Cat. D/2 albergo) e n. 1 unità commerciale "media struttura di vendita settore I alimentare" (individuata in Catasto al foglio 46, part. 1666 sub 2 - Cat. D/8 locale commerciale). Tale ultima unità commerciale "media struttura di vendita settore I alimentare" risulta già in conduzione alla [redacted] [redacted] in virtù del contratto di locazione del 03/03/2009 ed in virtù del quale la stessa Società ha ottenuto dal Comune di Messina-Dipartimento S.U.A.P. il Provvedimento Unico n. 29/2011 del 01/12/2011 per l'esercizio dell'attività commerciale "Supermercato alimentare".

Il locale deposito oggetto della presente scrittura, essendo parte di un più ampio complesso immobiliare del quale costituisce locale accessorio per come sopra specificato, non risulta ancora dotato di autonoma identificazione catastale; per lo stesso locale deposito, infine, è valido il certificato di agibilità prot. 1/3122-21287 del 2 agosto 2010 in quanto lo stesso locale deposito è tuttora conforme alla Concessione Edilizia n. 73/2005 del 11 maggio 2005.

3. Il contratto viene stipulato per la durata di anni sei (6) con decorrenza dal 02.04.2015 all'01.04.2021.

La Conduttrice potrà liberamente recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone avviso alla locatrice con lettera raccomandata

spedita almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

4. Tenuto conto che il locale oggetto di locazione fa parte dei beni acquisiti alla massa del fallimento e, pertanto, sarà oggetto di vendita fallimentare, in parziale deroga alla durata stabilita al superiore punto 2), pattuiscono le parti - e tale clausola viene dichiarata essenziale e senza la quale il locatore non avrebbe prestato il suo consenso - che il presente contratto di locazione verrà, comunque, a risolversi *ipso jure* per l'effetto della vendita forzata del locale, ovvero dell'intero immobile su cui insiste o nel caso di cessione e/o affitto dell'azienda "Capo Peloro Resort" da parte degli organi fallimentari. In tale eventualità la conduttrice dovrà rilasciare il locale nel termine perentorio di trenta giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione alla vendita giudiziaria, ovvero della cessione e/o affitto dell'azienda. In caso di ritardo nel rilascio del locale la conduttrice dovrà pagare, per ogni giorno di ritardo, una penale pari ad un quintuplo del canone giornaliero di locazione.

5. L'immobile concesso in locazione verrà adibito dalla conduttrice come deposito. E' vietato qualsiasi mutamento di uso di destinazione senza preventiva autorizzazione per iscritto del locatore e ciò a pena di risoluzione di diritto del presente contratto. In considerazione della peculiarità del presente contratto, stipulato ai fini dell'amministrazione del bene sino alla data della vendita giudiziaria, viene espressamente escluso il diritto della conduttrice a richiedere l'indennità per perdita di avviamento.



6. La conduttrice dichiara di avere visionato i locali e di averli trovati utili ed adeguati per la destinazione in questione, assumendo ogni alea a proprio carico circa il rilascio di eventuali autorizzazioni amministrative necessarie perchè il locale possa essere destinato all'uso per cui si è determinata a contrarre ed impegnandosi, comunque, ad attivarsi a richiederle ovvero ad aggiornarle a propria cura e spese.

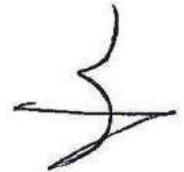
7. La conduttrice dichiara di esonerare la curatela locatrice da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata, fermo restando il diritto della conduttrice, in tale ipotesi, all'immediato scioglimento del contratto senza alcun risarcimento dei danni.

Resta pertanto espressamente inteso tra le parti che il presente contratto dovrà intendersi ipso iure risolto, senza diritto a rimborsi o risarcimenti, in qualunque caso di mancato rilascio alla [REDACTED] di tutte le necessarie autorizzazioni, concessioni, o licenze di legge per l'utilizzo come deposito dell'immobile oggetto del presente contratto.

8. La conduttrice non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare pena la risoluzione di diritto del presente contratto.

9. Il canone di locazione annuo viene consensualmente determinato in euro **10.800,00 (diecimilaottocento/00)** oltre IVA. Il canone dovrà essere pagato in tre rate quadrimestrali anticipate – entro il quinto giorno di ogni quadrimeste in scadenza – ciascuna dell'importo di euro 3.600,00 (tre-milaseicento/00), oltre IVA.

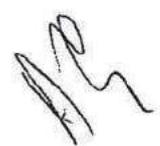
10. La conduttrice ha già corrisposto al locatore, che con la sottoscrizione del presente atto rilascia ampia quietanza, la somma di **Euro 6.192,00** (seimilacentonovantadue/00), tramite due bonifici bancari (CRO n. 58729152111 e 58728352106) eseguiti in data odierna sul conto corrente intestato al [REDACTED] e rispettivamente imputati il primo pagamento di **euro 4.392,00** (quattromilatrecentonovantadue/00) a titolo di canone di locazione, comprensivo di IVA, per il primo quadrimestre ed il secondo pagamento di **Euro 1.800,00** (milleottocento/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero d'interessi.



11. Prevedono le parti che a partire dal secondo anno di locazione il canone sarà aggiornato con riferimento alle variazioni del potere di acquisto verificatosi nell'anno precedente. Le variazioni in aumento saranno pari al 75% della variazione percentuale in aumento egli indici ISTAT - indici dei prezzi al consumo per famiglie di operai e di impiegati pubblicati sulla G.U. - accertata nell'anno precedente e ciò con automaticità e senza necessità di preventiva richiesta scritta da parte del locatore.



12. Le eventuali spese condominiali, quelle relative all'ordinaria manutenzione, di riparazioni ordinarie nonché di custodia sono a carico della conduttrice. La conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento dei canoni scaduti. Il mancato o ritardato pagamento di un canone d'affitto produrrà ipso-jure la risoluzione del contratto.



13. La conduttrice dovrà provvedere a propria cura e spese per la stipula delle utenze tutte a proprio nome (fornitura energia elettrica, fornitura acqua ecc.), ovvero potranno essere posizionati subcontatori che misureranno i consumi e saranno oggetto di fatturazione.

14. La conduttrice si obbliga, altresì, a garantire per tutta la durata della locazione l'immobile locato dai pericoli di incendio e danneggiamento tramite polizza assicurativa, con vincolo in favore di [REDACTED] che dovrà essere consegnata alla curatela entro il termine di un mese dalla sottoscrizione del presente contratto;

15. Pattuiscono espressamente le parti - e tale clausola viene dichiarata essenziale e senza la quale il locatore non avrebbe prestato il suo consenso,- che ove la conduttrice non dovesse provvedere alla stipula della polizza assicurativa entro il termine predetto al superiore punto 13 (1 mese dalla sottoscrizione) il presente contratto di locazione sarà risolto di diritto.

16. Pattuiscono espressamente le parti - e tale clausola viene dichiarata essenziale e senza la quale il locatore non avrebbe prestato il suo consenso,- che ove la conduttrice non dovesse provvedere al pagamento in favore della compagnia assicuratrice delle rate di premio alle scadenze pattuite e dei premi supplementari o similari eventualmente dovuti, con conseguente estinzione della garanzia assicurativa di cui al superiore punto 12), il presente contratto di locazione sarà risolto di diritto.

17. La conduttrice non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione nel locale locato ed alla loro destinazione, o agli im-

pianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della locatrice. L'inoservanza del presente patto determina la risoluzione ipso jure del contratto a danno e spese della conduttrice. Quanto alle eventuali migliorie ed addizioni che venissero eseguite con il consenso del locatore, quest'ultimo avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunziandovi espressamente la conduttrice sin d'ora. In caso contrario, parte conduttrice avrà l'obbligo - a semplice richiesta del locatore - della rimessione in pristino a proprie spese.

18. La conduttrice viene immessa ora stesso nel possesso, con contestuale assunzione di custodia del locale locato (anche con riferimento ad impianti e servizi, ancorchè conglobati in opere murarie). Viene previsto l'esonero di qualsiasi responsabilità del locatore, in ordine ai danni di qualsiasi genere e tipo, che dovessero essere prodotti in pregiudizio di terzi, dal conduttore dall'utilizzazione dei locali usati.
19. La conduttrice dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, del locatore nonché ai suoi incaricati.
20. Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico delle parti in ragione di metà ciascuna, mentre quelle di bollo sono a totale carico della conduttrice.
21. La conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica (APE) rilasciata dall'arch. Luigi Spadaro in data 18.03.14.

22. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

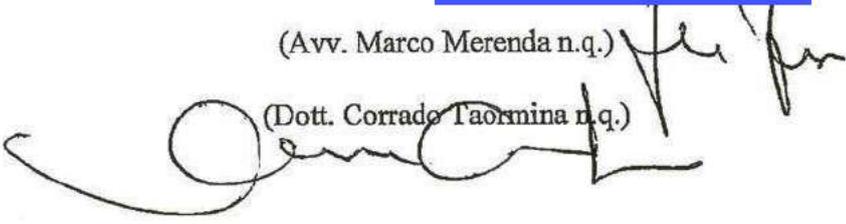
**Letto Approvato e Sottoscritto**

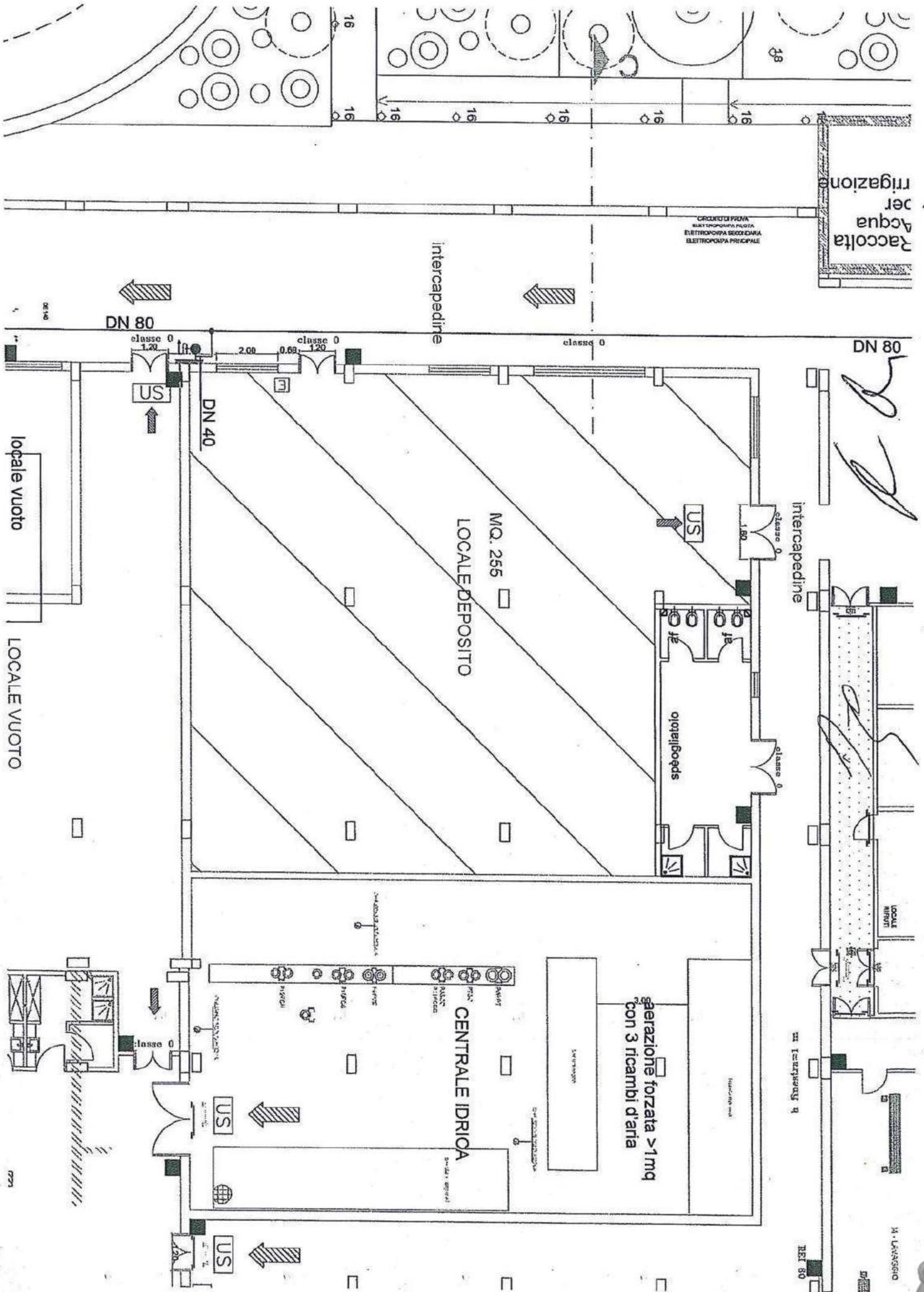
Il Legale rappresentante della [redacted]

I Curatori fallimentari della [redacted]

(Avv. Marco Merenda n.q.)

(Dott. Corrado Taormina n.q.)









Preg.mi Sigg.ri  
Avv. Marco Merenda  
Dott. Coraddo Taormina

[REDACTED]  
[REDACTED]

Lettera inviata via pec all'Avv. Marco Merenda

Oggetto:

**Gravi infiltrazioni nel supermercato sito in Messina, Via Circuito s.n., C.da Margi del Vill. Torre Faro, concesso in locazione alla [REDACTED] giusta contratto del 03.03.2009, registrato a Messina il 24 marzo 2009 al n. 81 serie 3 T.**

Ill.mi Sigg.ri Curatori del Fallimento [REDACTED]

nell'interesse della [REDACTED] che mi ha conferito espresso mandato scritto in tal senso, e con riguardo al contratto di locazione indicato in oggetto, Vi significo quanto appresso.

Come Vi è noto, da parecchi mesi ormai la mia cliente [REDACTED] lamenta gravi infiltrazioni di acqua nell'immobile dove la stessa società gestisce un proprio supermercato giusta contratto di locazione stipulato con la società locatrice [REDACTED] indicato in oggetto.

Dette infiltrazioni provengono dalla soprastante terrazza sempre di proprietà della struttura alberghiera della [REDACTED], la quale terrazza risulta essere smantellata in più punti ed in pessimo stato manutentivo.

Le infiltrazioni di acqua che ne sono derivate ai danni del supermercato, causano ripetutamente il crollo dei pannelli del controsoffitto del supermercato, perdite di acqua vicino al quadro elettrico e sopra il box informazioni, con conseguenze negative sull'attività commerciale della [REDACTED] e soprattutto sulla sicurezza dei clienti del supermercato, che naturalmente





Voi comprenderete facilmente.

Ora, nonostante diversi solleciti, e nonostante alcuni incontri interlocutori tra le parti, nulla è stato fatto in questi mesi per eliminare la causa delle predette infiltrazioni di acqua che stanno danneggiando l'attività del supermercato.

Peraltro è concreto il rischio che gli Organi Sanitari competenti possano disporre la chiusura del supermercato per motivi di igiene, proprio a causa dell'acqua che piove all'interno del punto vendita.

Tutto ciò premesso, ed anticipandoVi che la [redacted] sta valutando di sospendere del pagamento del canone locativo mensile dovuto ai sensi dell'art. 1460 c.c. e per effetto del persistente inadempimento della società locatrice ai propri obblighi manutentivi di legge e negoziali, Vi invito a volere accertare, anche in contraddittorio con la mia cliente, quanto sopra ed a volere porre in essere entro il più breve tempo possibile tutte le opere necessarie per eliminare le cause delle suddette pregiudizievoli infiltrazioni d'acqua.

Fermo restando il diritto della [redacted] [redacted] al risarcimento per i danni sofferti.

Certi di una Vs. pronta collaborazione, invio molti distinti saluti.

Messina li, 15 febbraio 2016

Avv. Andrea Caminiti



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 17B01MG5476 VALIDO FINO AL: 05/03/2027



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.5 - Edificio adibito ad attività commerciali ed assimilabili

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualficazione energetica  
 Altro:

### Dati identificativi

Regione : Sicilia  
 Comune : Messina (ME)  
 Indirizzo : villaggio Torre Faro, via Circuito, c/da Margi  
 Piano : terra  
 Interno :  
 Coordinate GIS : 38,265 N; 15,637 E

Zona climatica : B  
 Anno di costruzione: 2008  
 Superficie utile riscaldata: 685,00 m<sup>2</sup>  
 Superficie utile raffrescata: 0,00 m<sup>2</sup>  
 Volume lordo riscaldato: 2462,00 m<sup>3</sup>  
 Volume lordo raffrescato: 0,00 m<sup>3</sup>

Comune catastale				Messina (ME)				Sezione		Foglio		46		Particella		1666	
Subalterni	da	2	a	2	da		a		da		a		da		a		
Altri subalterni																	

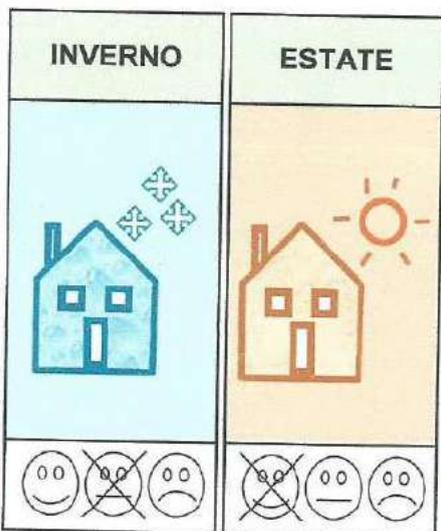
### Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale  
 Climatizzazione estiva  
 Ventilazione meccanica  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Illuminazione  
 Trasporto di persone o cose

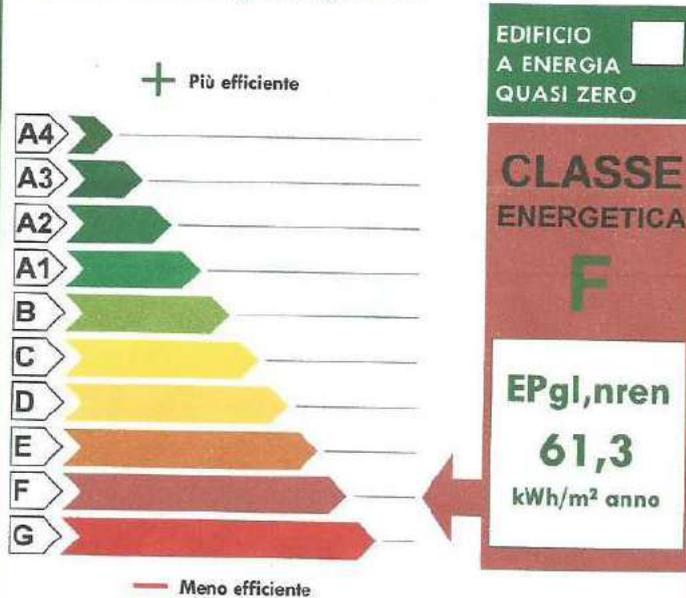
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**D (33,1)**

Se esistenti:

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 17B01MG5476 VALIDO FINO AL: 05/03/2027



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	15.079 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl, nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 61,3
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.267 Nm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl, ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 10,3
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 12,98
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ( $EP_{gl, nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
<b>REN1</b>	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno	No	5	<b>D (244,7 kWh/m<sup>2</sup> anno)</b>	<b>D</b>  244,7 kWh/m <sup>2</sup> anno

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 17B01MG5476 VALIDO FINO AL: 05/03/2027



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata: **0 kWh/anno**      Vettore energetico:

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	2462,00	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	1120,00	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,455	
EP <sub>H,nd</sub>	12,8	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,0000	-
Y <sub>IE</sub>	0,0446	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EP <sub>ren</sub>	EP <sub>non ren</sub>
						η <sub>H</sub>	η <sub>C</sub>		
Climatizzazione invernale	Ventilconvettori	2008		Energia elettrica da rete	123,60	0,30	η <sub>H</sub>	10,3	42,6
Climatizzazione estiva							η <sub>C</sub>		
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a basamento	2008		Gas naturale, Energia elettrica da rete	575,00	0,10	η <sub>W</sub>	0,1	18,7
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 17B01MG5476 VALIDO FINO AL: 05/03/2027



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Tecnico abilitato</b>	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
<b>Nome e Cognome / Denominazione</b>	Marcello Garozzo	
<b>Indirizzo</b>	Via Concetta Bonaventura 2/G, Catania	
<b>E-mail</b>	marcello.garozzo@gmail.com	
<b>Telefono</b>	3476548319	
<b>Titolo</b>	Ingegnere	
<b>Ordine/iscrizione</b>	Ing. di Messina nr.2203	
<b>Dichiarazione di indipendenza</b>	<p style="font-size: small;">Il sottoscritto certificatore Marcello Garozzo, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma 1, art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75.</p>	
<b>Informazioni aggiuntive</b>	Abilitazione alla certificazione energetica degli edifici Regione Sicilia, nr. iscrizione 5476.	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	Si
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione: 06/03/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 17B01MG5476 VALIDO FINO AL: 05/03/2027



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

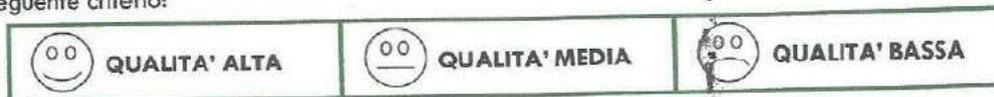
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIGUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.