

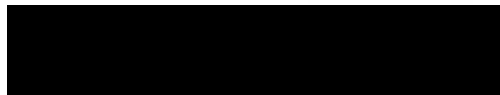
*D. Addelfio Giuseppe
Ingegnere*

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE E FALLIMENTARE

G.D. DOTT.SSA FLAVIA COPPOLA

FALLIMENTO N. 165/14 R.G.



**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
DEL COMPLESSO IMMOBILIARE, A DESTINAZIONE
COMMERCIALE/LOGISTICA, SITO IN CAPACI, LOCALITA'
CASE TROIA, CON ACCESSO DALLA VIA A. DA MESSINA**

CURATORE AVV. ALBERTO MARINO



Tribunale di Palermo

Sezione IV Civile e Fallimentare

G.D. Dott.ssa Flavia Coppola

Fall. n. 165/14 R.G. della Migliara S.p.A. [REDACTED]

Curatore Avv. Alberto Marino

Relazione tecnica di stima del complesso immobiliare, a destinazione commerciale/logistica, sito in Capaci, località Case Troia, con accesso dalla via Antonello da Messina

1) Premessa

Su istanza dell'Avv. Alberto Marino, Curatore del fallimento della [REDACTED] il Sig. G.D. ha autorizzato la mia nomina quale tecnico incaricato di effettuare gli accertamenti finalizzati ad "... *elevare a valore i beni immobili acquisiti all'attivo del Fallimento ...*".

Tra gli altri beni è stato acquisito all'attivo un complesso immobiliare, a destinazione commerciale, sito in Capaci, località Case Troia, con accesso dalla via Antonello da Messina, costituito da due capannoni, collegati da due tunnel, e la relativa area scoperta di servizio, il tutto perimetrato da una recinzione nella quale sono inseriti più cancelli.

La presente riepiloga le attività e le verifiche svolte e le conclusioni cui sono pervenuto all'esito dell'acquisizione degli atti autorizzativi presso gli Uffici pubblici, degli accertamenti catastali e dei successivi sopralluoghi, nonché delle indagini di mercato svolte.



2) Oggetto dell'incarico e metodologia di stima

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile a destinazione commerciale acquisito all'attivo fallimentare.

È noto che, per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare stante che, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori di stima.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del **più probabile valore di mercato**, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita.

In merito al metodo di stima esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato.

Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

L'incarico affidatomi è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile oggetto della stima, alla determinazione del suo **più probabile valore di mercato**, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per esso.



Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato, per quel bene, in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico, che si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, e sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari-aziendali già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, com'è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato al momento in cui si procede alla valutazione: mercato che all'attualità continua a presentare una situazione di stasi, e continua ad essere condizionato da una ridotta domanda, quest'ultima anche per la significativa contrazione del credito.

Il procedimento di stima sarà sviluppato secondo i criteri dell'estimo classico, in base ai quali (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco - 2ª ed. amp) *"... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ..."*.

E poiché *"... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ..."*,

In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico con il quale il più probabile valore



di stima viene determinato sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili, strutture e complessi comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato nelle riviste del settore, ma evidentemente da adeguare, per riferirli allo specifico bene oggetto della stima.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile e la sua consistenza commerciale, ho fatto riferimento, per quanto significativi o adottabili, rispettivamente, ai p.ti 4.4.1.1 e 4.4.2 della norma UNI 10750, secondo i quali i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

p.to 4.4.1.

a) *caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
- *contesto ambientale ed economico-sociale;*
- *condizioni generali di mercato;*

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:*

- *anno di costruzione;*
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;*
- *livello estetico e qualità architettonica;*
- *luminosità;*
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;*
- *razionalità distributiva degli spazi interni;*
- *servizi ed impianti tecnologici;*
- *finiture;*
- *pertinenze;*
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...".*



p.to 4.4.2:

"... per il computo della superficie commerciale ... [si] deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze ...;

4.4.2.1. Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti ... la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- c) 35% dei patii e porticati,
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini ...".

Preciso, anticipando quanto sviluppato nella successiva valutazione, che, nel fissare il prezzo a base d'asta del complesso immobiliare, **ho tenuto conto che lo stesso verrà proposto al mercato nell'ambito di una procedura concorsuale e, pertanto, in assenza di quelle garanzie, per vizi e difetti,**



prestate nell'ambito delle vendite ordinarie; ho valorizzato tale mancanza di garanzie con una riduzione percentuale del più probabile valore di mercato nella misura del 20%.

3) Accertamenti e verifiche

Preliminarmente ho richiesto ed acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo la documentazione catastale del complesso appreso all'attivo e, sulla base delle informazioni ricavate dai documenti esaminati, ho richiesto, alla Sezione Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Capaci, il rilascio della documentazione relativa alla sua regolarità edilizia.

Dopo una formale diffida il Responsabile dell'Area IV ha inviato gli atti rinvenuti ad una copisteria esterna, presso i quali li ho fatti riprodurre in copia.

In occasione di successivi accessi presso il complesso immobiliare, in uso con destinazione commerciale/logistica da parte di terzi, ho proceduto ai rilievi metrici e fotografici, questi ultimi in parte allegati alla presente.

Peraltro, avendo appreso dall'esame degli atti, dell'esistenza di un ricorso straordinario presentato al Presidente della Regione Siciliana nel giugno 2013, ho chiesto al Legale titolare dell'attività di farmi conoscere l'esito del giudizio.

Il Legale, con una nota del 02 ottobre 2017, mi ha comunicato di essere "... in attesa della notifica del decreto presidenziale e del relativo parere reso dal C.G.A.R.S. ..." e che mi avrebbe informato sull'esito del ricorso; ad oggi sono in attesa di tale esito.

Ultimamente gli accertamenti sopralluogo ho condotto le indagini di mercato necessarie per la formazione di una scala di valori di mercato, per la corretta applicazione del procedimento sintetico, come esposto nel precedente paragrafo (seppure con i limiti derivanti dalla specificità del bene e dalla situazione attuale di stasi del mercato degli immobili a destinazione commerciale).



4) Provenienza, regolarità edilizia ed individuazione catastale dell'immobile

Il complesso immobiliare a destinazione commerciale/logistica, oggetto della presente, è pervenuto alla ██████████ in forza dell'atto di compravendita n. 91309 di rep., stipulato in data 17 settembre 2007 dal Notaio ██████████ registrato a Palermo in data 17 settembre 2007 al n. 9605 e trascritto a Palermo il successivo giorno 18 ai nni 63617/40570 (cfr. all.to 1).

Con tale atto il Fondo Pensioni del personale della Banca Nazionale del Lavoro ha venduto alla Migliore S.p.A. il "... complesso immobiliare, sito nel Comune di Capaci, località Case Troia ... [composto da]:

- *fabbricato (edificio 1) destinato ad uso deposito ed annesso uffici, costituito da un piano terra della superficie di mq. 9.934 ... circa (all'interno del quale sono ubicati un corpo uffici a due elevazioni fuori terra, un deposito incombustibili e locale custode), nonché da un locale cabina elettrica;*
- *fabbricato (edificio 2) destinato a magazzino di stoccaggio ed annessi uffici, della superficie di mq. 9.950 ... circa, composto da un corpo ad una elevazione costituito da un unico locale a piano terra, adibito a ad uso deposito merci (all'interno del quale sono ubicati un corpo a due elevazioni fuori terra, composto al piano terra da ingresso, gabinetti, spogliatoi, dispensa, cucina, mensa, servizi vari, autoclave e centrale termica; al primo piano da sei vani ad uso uffici, gabinetti, servizi vari ed appartamento per alloggio custode, composto da ingresso, tre vani, cucina, wc, bagno, corridoio, ripostiglio e terrazza;*

costituisce pertinenza di entrambi gli edifici, tutta l'area circostante adibita a parcheggi, viabilità interna ed area di manovra, ove sono ubicati anche i locali tecnici, vasche idriche, tettoie, officina e corpi annessi, il tutto complessivamente esteso mq. 19.485 ... circa.

L'intero complesso edilizio, in area di pertinenza e fabbricati, occupa una superficie catastale di mq. 39.473 ... circa e confina con proprietà Piraino, con proprietà Billanti e strada per Montelepre ...".

Nell'atto è stato precisato che il complesso è "... riportato al c.u. del Comune di Capaci al foglio 5, mappale 894 sub. 4, Contrada Case Troia snc ... [che] deriva dalla fusione dei mappali 894 sub.



2 e 894 sub. 3 e della particella 552, giusta denuncia di variazione del 15 marzo 2002 n. 11208.1/2002 ... e denuncia di variazione del 19 aprile 2007 prot. PA0293303 ...", e sono stati richiamati "... tutti i diritti ed obblighi nascenti dalla convenzione del 5 giugno 1986 ai rogiti del notaio [REDACTED]

Dall'esame dei documenti prodotti dal Comune di Capaci, a seguito di una mia specifica istanza, gli atti autorizzativi della costruzione del complesso sono quelli di cui di seguito.

Con il "Nulla Osta per esecuzione lavori edili" n. 623/73 del 31 marzo 1967 (cfr. all.to 3) il Sindaco del Comune di Capaci ha autorizzato la CO.PA. Costruzioni Palermo S.p.A. a realizzare "... una prima tranches del fabbricato da destinarsi a deposito di merci varie ... in località Case Troia ...".

Il manufatto autorizzato è stato rappresentato nei grafici progettuali, approvati dalla Commissione Edilizia con il verbale n. 62 dell'11 novembre 1973, come un edificio rettangolare, in parte su due livelli, con una dimensione in pianta di m. 102,50 x 90,50.

Per tale manufatto, in data 24 dicembre 1976 il Sindaco del Comune di Capaci, vista la dichiarazione di conformità strutturale rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ha rilasciato la "Autorizzazione di agibilità ed abitabilità - Pratica n. 623 anno 1973" (cfr. all.to 4), dichiarando agibili il "... locale al piano terra, composto da un unico grande vano adibito ad uso deposito merci varie; locali al piano terra, costituiti da ingresso, gabinetto, spogliatoi, dispensa, cucina, mensa e servizi vari, autoclave e centrale termica; locali al piano primo costituito da n. 6 vani ad uso uffici, gabinetti e servizi vari ...", e dichiarando abitabile "... l'appartamento sito al primo piano composto di ingresso, n. 3 vani, cucina, w.c. bagno, corridoio, ripostiglio, terrazza, ad uso alloggio custode ...",

Con lo "Atto di concessione n. 7" del 09 agosto 1986 (cfr. all.to 5), il Sindaco del Comune di Capaci, su istanza della IRCES 55 Imprese Riunite Costruzioni Edili Stradali S.p.A., ha autorizzato la "... costruzione di un fabbricato da destinare a deposito di merci varie da sorgere in c.da Case Troia ... per una superficie di mq. 9.934 ed un volume di mc. 112.234 e relativa cabina elettrica ...".

Nell'atto concessorio è stato richiamato il Piano di Lottizzazione approvato con la delibera del

¹ Si tratta dell'atto di cessione, al Comune di Capaci, di alcune aree e dell'istituzione del vincolo di inedificabilità in altre, facenti parte del piano di lottizzazione (cfr. all.to 2)



C.C. n. 20 del 03 marzo 1986 e la già citata convenzione del 05 giugno 1986, ed allo stesso è stato allegato una "Dichiarazione di impegno".

Come rappresentato nei grafici progettuali, e secondo quanto si legge nella relazione illustrativa del progetto approvato dalla Commissione Edilizia, ed autorizzato con la Concessione prima richiamata, il manufatto assentito era un capannone a pianta rettangolare, con una dimensione di m. 109,40 x 90,80.

In data 14 luglio 1987 il Sindaco del Comune di Capaci ha rilasciato la certificazione di agibilità prot- 4735 (cfr. all.to 6), con la quale ha attestato che *"... i lavori per la costruzione del fabbricato da destinare a deposito merci varie e della relativa cabina elettrica ... costituiti da un capannone di forma rettangolare che occupa una superficie coperta di mq. 9.934 ed un volume di mc. 112.234 (all'interno del quale sono ubicati un corpo uffici a due elevazioni fuori terra con superficie in pianta di mq. 202, un deposito incombustibili e locale custode di mq. 68,50) nonché un locale cabina elettrica di mq. 10,50, sono iniziati il 27.8.1986 ed ultimati l'8.6.1987 in conformità al progetto, osservando le prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia n. 7 del 9.8.1986 e pertanto, gli stessi si dichiarano agibili a tutti gli effetti di legge ..."*.

Il 29 marzo 1986 è stata assunta al protocollo comunale n. 2221² l'istanza di concessione in sanatoria, ex L.R. 47/85, presentata dal Fondo Pensioni per il personale della Banca Nazionale del Lavoro (cfr. all.to 7), riferita al capannone realizzato in forza del "Nulla Osta per esecuzione lavori edili" n. 623/73.

Tale istanza ha riguardato tre differenti tipologie di abusi, descritti sinteticamente nella relazione a corredo del progetto presentato alla Soprintendenza ai B.C.A. in data 26 maggio 1997 (cfr. all.to 8).

Nel documento è stato precisato che *"... durante la realizzazione sono state apportate delle modifiche interne alle costruzioni che non hanno comportato né aumento delle superfici utili, né aumento di cubatura né variazione della sagoma dell'edificio ..."*.

² Da quanto risulta dagli atti esaminati, e come si legge nella perizia giurata dell'Arch. Matilde Costa di cui dirò di seguito, per tale istanza sono state pagate £. 7.101.000 per oblazione, in data 21 marzo 1986, e £. 6.858.000, anche questi per oblazione, in data 27 marzo 1986



È stato poi specificato che tali modifiche hanno riguardato modifiche distributive interne (tipologia di abuso 4), la realizzazione di alcune uscite di sicurezza (tipologia di abuso 7), nonché la realizzazione di un manufatto, della superficie di circa mq. 11, adibito a deposito bombole (tipologia di abuso 1).

Secondo quanto risulta dalla documentazione richiamata nell'istanza di concessione in sanatoria, l'oblazione è stata interamente pagata in un'unica soluzione.

Con riferimento a tale istanza, il Fondo Pensioni per il personale della Banca Nazionale del Lavoro ha richiesto alla Soprintendenza per i Beni Ambientali il nulla osta paesaggistico.

Tale istanza, assunta al prot. 9200 del 23 aprile 1997, è stata esitata favorevolmente con il parere prot. 4905/T del 28 marzo 1998 (cfr. all.to 9).

In data 21/23 marzo 1990 il Fondo Pensioni per il personale della Banca Nazionale del Lavoro, con l'istanza prot. 2790, ha chiesto al Sindaco del Comune di Capaci la "... autorizzazione ad eseguire le opere relative alla installazione di n. 2 tunnel prefabbricati che rendano possibile la comunicazione tra i due capannoni-deposito ...".

Nell'istanza è stato precisato che si sarebbe trattato di una "... costruzione, a titolo prettamente precario ... [che] potrà in ogni tempo essere rimossa in quanto interamente smontabile ...".

In data 03 maggio 1990 il Sindaco del Comune di Capaci, acquisiti il parere dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia, ha rilasciato l'autorizzazione edilizia per l'esecuzione dei due tunnel di collegamento (cfr. all.to 10).

Tra gli atti riprodotti dal fascicolo fornitomi dall'Ufficio Comunale, ho rinvenuto una seconda istanza di concessione in sanatoria, ai sensi della Legge 23 dicembre 1994 n. 724, anche questa presentata dal Fondo Pensioni per il personale della Banca Nazionale del Lavoro, assunta al protocollo comunale n. 2955 del 03 marzo 1995³ (cfr. all.to 11).

³ Da quanto risulta dagli atti esaminati, e come si legge nella perizia giurata dell'Arch. Matilde Costa di cui dirò di seguito, per tale istanza sono state pagate £. 2.000.000 per oblazione, in data 30 dicembre 1994



Nell'istanza si legge che l'abuso consisteva in "... modifiche del prospetto per mutata forma ed ubicazione delle finestre ... da considerare in tipologia 7 riferita alla tabella allegata alla Legge n. 47/85 ...".

Una terza istanza di concessione in sanatoria, anche questa ai sensi della L. 724/94, è stata presentata in data 31 marzo 1995 ed assunta al prot. 4116⁴ (cfr. all.to 12).

In questo caso la richiesta è stata formulata dalla [REDACTED] nella qualità di conduttore del complesso (la cui proprietà era in testa al Fondo Pensioni per il personale della Banca Nazionale del Lavoro), per una superficie da condonare di mq. 963,90 ed una volumetria di mc. 4.144,77, relativamente ad opere realizzate "... in difformità della licenza o concessione ...", ultimate prima del 31 dicembre 1993 e relative alle pertinenze esterne.

Nel grafico a corredo dell'istanza di concessione in sanatoria, trasmesso il 20 maggio 1996 ed assunto al prot. 7156, sono stati dettagliati i locali oggetto del procedimento e la relativa consistenza, riportata di seguito:

- 1] locale officina: s.u. mq. 200,00;
- 2] locale traspallet: s.n.r. mq. 623,40;
- 3] tettoia pressa cartone: s.n.r. mq. 121,50;
- 4] box gruppo elettrogeno: s.n.r. mq. 19,00.

per complessivi mq. 963,90, di cui mq. 200,00 quale s.u. e mq. 763,90 quale s.n.r.

In data 17 novembre 2010 la IV Area – Urbanistica – Ufficio Sanatorie Edilizie e Abusivismo del Comune di Capaci, con la nota prot. 21961 (cfr. all.to 13), ha richiesto alla [REDACTED] (subentrata nella proprietà del complesso dal 17 settembre 2007) l'integrazione della documentazione "... al fine dell'istruttoria per il completamento della pratica di condono edilizio ...".

L'Arch. [REDACTED] su incarico del Fondo Pensioni per il personale della [REDACTED]

⁴ Da quanto risulta dagli atti esaminati, e come si legge nella perizia giurata dell'Arch. [REDACTED] di cui dirò di seguito, per tale istanza sono state pagate £. 34.353.400 per oblazione, in data 29 marzo 1995, e £. 29.881.000 per oneri concessori, in data 20 febbraio 1998



... in qualità di responsabile a seguito dell'impegno assunto con atto di vendita a ...
... delle istanze di sanatoria prot. n. 2221 del 29 marzo 1986, prot. 2955 del 3 marzo 1995 e prot. 4116 del
31 marzo 1995 ...", in data 23 marzo 2011 ha asseverato una perizia con la quale ha esposto la
"Descrizione del complesso immobiliare" e la sua "Situazione urbanistica"(cfr. all.to 14).

Per ciò che attiene la "Descrizione del complesso immobiliare", il Tecnico ha esposto una
sintetica rappresentazione, precisando i successivi aggiornamenti catastali che hanno determinato
l'attuale identificazione.

Relativamente alla "Situazione urbanistica", l'Arch. ... ha richiamato gli atti
autorizzativi e finali dei due edifici che costituiscono il complesso, nonché le tre istanze di concessione in
sanatoria di cui ho già dato atto prima.

In data 31 gennaio e 05 agosto 2011, la Polizia Municipale di Capaci ed un Tecnico comunale
hanno effettuato una ispezione sopralluogo del complesso, rilevando che erano state eseguite opere
edilizie, non autorizzate, finalizzate al frazionamento del complesso in quattro distinte unità.

Il successivo 22 agosto, con la nota prot. 16670 (cfr. all.to 15), l'Ufficio Sanatorie Edilizie e
Abusivismo del Comune di Capaci ha contestato, sia alla Migliore S.p.A. sia al Fondo Pensioni per il
personale della Banca Nazionale del Lavoro, "... una sostanziale non corrispondenza tra lo stato dei
luoghi ... e l'attuale rappresentazione grafica dell'intero complesso dichiarato in Catasto ... [in quanto]
risultava utilizzato in quattro distinte e autonome porzioni, ciascuna da diverso Soggetto per le proprie
attività commerciali ...".

L'Ufficio, in relazione a tali "... accertate innovazioni urbanistiche ...", ha chiesto che venissero
forniti chiarimenti a "... circa la documentazione necessaria a sanatoria degli intervenuti frazionamenti
eseguiti nell'immobile de quo in quattro separate e distinte porzioni ...".

L'Ufficio Tecnico - Urbanistica, in data 15 giugno 2012, ha comunicato l'avvio del
procedimento di revoca delle tre pratiche di condono edilizio e, con l'atto n. 1 del 03 dicembre 2012
(cfr. all.to 16), trasmesso con la nota 24672, ha denegato "... la concessione edilizia in sanatoria di cui



alle istanze presentate dal Fondo Pensioni del Personale della Banca Nazionale del Lavoro, ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 – prot. 2221 del 29/03/1986 – prot. 2955 del 03/03/1995 – prot. 4116 del 31/03/1995 relative al complesso immobiliare sito in c/da Case Troia individuato al N.C.E.U. del Comune di Capaci nel foglio di mappa n. 5 particella 894 sub. 4 ...".

Il Commissario Straordinario della [REDACTED] con l'istanza assunta al protocollo del Comune di Capaci n. 2839 dell'11 febbraio 2013⁵ (cfr. all.to 17), ha chiesto "... la revoca dell'Atto di Diniego di Concessione in Sanatoria prot. 24672 del 03/12/12...", allegando una relazione tecnica a firma dell'Arch. [REDACTED] che ne illustrava la legittimità delle motivazioni.

Con il "Ricorso Straordinario" al Presidente della Regione Siciliana del 10 giugno 2013, a firma dell'Avv. [REDACTED] (cfr. all.to 18), l'Amministrazione Straordinaria della [REDACTED], contestando tutto quanto assunto dal Comune di Capaci, ha chiesto l'annullamento del provvedimento di diniego delle tre concessioni in sanatoria⁶.

In data 23 giugno 2014 l'Amministrazione Straordinaria della [REDACTED] ha concesso in locazione, alla N. [REDACTED] l'immobile destinato a deposito, esteso a circa mq. 20.244,00, oltre a mq. 19.485,00 di pertinenze esterne, situato in Contrada Case Troia snc nel Comune di Capaci, Provincia di Palermo individuato al NCEU del Comune di Capaci al Foglio 5, Particella 894 Sub. 4 ..." (cfr. all.to 19).

Nel contratto si legge che la Società locataria si è impegnata "... ad avviare tutte le opere e procedure amministrative necessarie a risolvere le problematiche in corso con il Comune di Capaci per la definizione di alcune pratiche di sanatoria edilizia di piccoli ampliamenti avvenuti nel tempo e di un presunto frazionamento dell'immobile realizzato senza la prescritta autorizzazione edilizia ...".

Tali opere sono state indicate "... a titolo esemplificativo ma non esaustivo ... [nella]

⁵ A seguito di tale istanza, l'atto di diniego è stato trasmesso, con la nota prot. 5207 del 15 marzo 2013, anche all'Amministrazione Straordinaria della [REDACTED], che ha reiterato la richiesta di revoca con una seconda istanza dell'8 maggio 2013.

⁶ Come comunicatomi dall'Avv. [REDACTED] con una nota del 02 ottobre u.s., la pratica non è stata ancora esitata del C.G.A.R.S.



demolizione delle separazioni interne che hanno determinato il presunto frazionamento, adeguamento impianto elettrico ed antincendio, manutenzione dei sistemi di scarico delle acque meteoriche e del sistema di depurazione dei reflui provenienti dai servizi igienici, dismissione e regolarizzazione dei manufatti precari ed amovibili posti sul piazzale interno, manutenzione straordinaria di alcune parti dell'immobile ...".

In data 11 giugno 2014 è stata assunta, al prot. comunale n. 10821 (cfr. all.to 20), la "comunicazione opere interne (art. 9 L.R. 37/85)" con la quale è stata data notizia dell'inizio dei lavori "... consistenti in:

- - dismissione di recinzioni interne di separazione al piazzale di pertinenza dell'immobile al fine di rendere unica la percorribilità dei veicoli;
- modifica delle tramezzature interne con riapertura di vani porta esistenti e di nuova esecuzione al fine di rendere l'immobile fruibile come unica unità immobiliare;
- revisione degli infissi interni;
- revisione impianto elettrico;
- revisione impianto idrico;
- ripresa di intonaco interno e tinteggiatura di pareti e soffitti ...".

In data 12 ottobre 2015 è stata comunicata, al Comune di Capaci, l'ultimazione di tali interventi (cfr. all.to 21).

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 22 novembre 2017 la [REDACTED] mi ha prodotto una "Relazione sulle fasi contrattuali e sugli investimenti effettuati sull'immobile" (cfr. all.to 22), alla quale ha allegato i successivi contratti di locazione, poi confluiti nel contratto oggi vigente, nonché una tabella riepilogativa dei costi sostenuti per gli interventi manutentivi effettuati nel complesso.

L'intero complesso, costituito da due capannoni collegati da due tunnel, dall'area esterna di servizio e da alcuni manufatti (in parte da rimuovere in quanto privi degli atti autorizzativi), è attualmente



identificato, nel foglio 5 di Capaci, dalla particella 894 sub. 4, classata in categoria D/8⁷ con una rendita di € 108.852,00, con indirizzo "... Contrada Case Troia snc piano T-1 ...", dalla particella 894 sub. 5, classata come "lastrico solare" con una consistenza di mq. 9.800, con indirizzo "... Contrada Case Troia snc piano 2 ..." e dalla particella 894 sub. 6, classata come "lastrico solare" con una consistenza di mq. 9.250, con indirizzo "... Contrada Case Troia snc piano 2 ...", tutte e tre in testa alla "... [REDACTED] ... [per la] proprietà per 1/1 ..." (cfr. art. 23, 24 e 25).

La destinazione edilizia dell'area in cui insiste il complesso, secondo lo strumento urbanistico, è la z.t.o. D/2 – attività terziarie.

Anticipo che, nella successiva fase di valutazione, tenuto conto della vigenza del diniego delle istanze di concessione presentate nel tempo e non avendo rilevato i presupposti di applicazione del 6° comma dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.⁸, stimerò i costi per la rimozione delle opere e dei manufatti eseguiti in difformità degli atti autorizzativi, come desumibili dalle istanze di concessione in sanatoria.

⁷ Sono classati in questa categoria i "... fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni ..."

⁸ "... Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge ..."



5) Descrizione del complesso a destinazione commerciale/logistica

Nel corso di successivi sopralluoghi ho effettuato l'ispezione del complesso a destinazione commerciale/logistica acquisito all'attivo fallimentare, nonché dell'area scoperta a suo servizio, ricadente nella zona periferica, a sud ovest dell'abitato di Capaci (cfr. foto 1).

Il complesso è costituito da due capannoni che, come ricostruito nel precedente paragrafo, sono stati realizzati in epoche diverse, collegati da due tunnel (cfr. foto 2); in particolare il capannone ubicato sul lato est del complesso è stato realizzato nel 1987, il capannone ubicato sul lato ovest è stato realizzato nel 1973, mentre la realizzazione dei due tunnel di collegamento risale al 1990.

Si raggiunge percorrendo, in direzione di Torretta, la provinciale 3bis (via S. Giuseppe Maria Tomasi), che si diparte dalla S.S. 113 dopo l'abitato di Capaci, ed imboccando, sulla sinistra, la via Antonello da Messina che, di fatto, perimetra l'area in cui insiste la struttura commerciale/logistica.

Al complesso si accede attraverso tre ampi cancelli metallici, inseriti nella recinzione che delimita il lotto, due dei quali non rappresentati negli atti autorizzativi (cfr. foto 3); la recinzione, che perimetra l'intero lotto in cui insiste la struttura, è costituita da un muro in c.a., ad altezza variabile, che per alcuni tratti è sormontato da un grigliato metallico a pannelli.

Il capannone ubicato ad ovest del complesso, realizzato nel 1987, ha forma rettangolare, con dimensioni in pianta di circa m. 90,80 x m. 109,40, per complessivi mq. 9.930 circa, ed è costituito da un unico ambiente pilastro, con una altezza progettuale di circa m. 10,00 (indicata catastalmente in m. 11,88).

Costruttivamente il capannone è costituito da due corpi separati da un giunto tecnico, in corrispondenza del quale si trova una parete tagliafuoco in c.a., sulla quale si aprono una serie di vani di collegamento tra le due porzioni.

La struttura è di tipo prefabbricato, modulare, compagnata con pannelli anch'essi prefabbricati nei quali si aprono i vani finestra per l'illuminazione e l'aerazione dell'interno (cfr. foto 4); l'illuminazione è garantita anche da lucernari inseriti nei tegoli di copertura.



Nella campata all'angolo nord-est del manufatto si trova il corpo uffici, che si sviluppa per due livelli.

Vi si accede dall'esterno, attraverso una scala dedicata (cfr. foto 5) e si articola in vari ambienti e servizi, con una dimensione in pianta di circa (m. 11,35 x 17,75) mq. 200 per ciascuno dei due livelli, compreso l'ingombro del vano scala.

La distribuzione rilevata è risultata con alcune difformità rispetto a quella rappresentata nel progetto autorizzato e nel grafico catastale del giugno 2008 (cfr. all.to 26); si tratta di difformità che non hanno comportato aumenti della superficie utile o della volumetria.

Le finiture, sia degli ambienti destinati ad uffici sia dei servizi, sono di un discreto livello qualitativo e, nel corso dei sopralluoghi, non ho rilevato ammaloramenti che possano limitarne l'uso o comunque risultare influenti nella stima (cfr. foto 6 e 7).

Il modulo costruttivo prefabbricato del capannone, costituito da telai con maglie di m. 12,00 x 18,00, ha consentito di ottenere ampi spazi radamente pilastri, pavimentati con un massetto con finitura superficiale al quarzo che, in più punti, necessita di riparazioni (cfr. foto 8).

Tra alcuni dei campi pilastri sono state realizzate delle zone soppalcate, utilizzando strutture metalliche i cui montanti sono imbullonati a pavimento (cfr. foto 9 e 10); si tratta in particolare di tre aree con uno sviluppo complessivo in pianta di circa $[(26,54 \times 26,30) + (39,90 \times 7,60) + (36,65 \times 7,60)]$ mq. 1.300.

Per la tipologia realizzativa e di ancoraggio a pavimento, tali strutture sono facilmente rinnovabili, senza che sia necessario operare alcuna demolizione⁹

Nella campata all'angolo sud-est del manufatto si trova un locale di circa mq. 70, già destinato al custode ed al deposito degli infiammabili, oggi utilizzato quali sgombero e per l'allocazione di alcune apparecchiature elettroniche (cfr. foto 11)

Per la specifica destinazione del capannone, a piattaforma logistica, la quota del pavimento è sopraelevata rispetto a quella del piazzale esterno, per garantire il carico/scarico dei semirimorchi;

⁹ Ho equiparato tali strutture ad ordinarie scaffalature e, pertanto, non ne ho computato la relativa superficie nel calcolo di quella commerciale del complesso



operazioni di carico/scarico che avvengono attraverso una batteria di vani protetti da serrande avvolgibili metalliche.

Attraverso due ampi tunnel (cfr. foto 12 e 13), realizzati in forza dell'autorizzazione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Capaci in data 03 maggio 1990, dal capannone ubicato ad est del complesso si raggiunge il capannone ubicato ad ovest (cfr. foto 14).

Tale secondo capannone, dichiarato agibile/abitabile nel dicembre 1976, ripropone i criteri costruttivi del capannone già descritto per ciò che riguarda tutta la porzione destinata alla logistica, con un tradizionale criterio di compagno per la porzione che occupa l'angolo nord-ovest e parte del fronte ovest, già destinata ad uffici, servizi ed alloggio del custode.

Il capannone si sviluppa a pianta rettangolare, con una dimensione di circa di circa m. 90,50 x m. 102,50, per complessivi mq. 9.250 circa, ed è costituito da un unico ambiente pilastrato, con una altezza indicata catastalmente in m. 8,90, per la sua maggiore estensione (cfr. foto da 15 a 17), in m. 4,75 per la porzione ubicata a sud-ovest (cfr. foto 18), ed in m. 3,30 per la porzione che occupa l'angolo nord-ovest e parte del fronte ovest (cfr. foto 19 e 20), che si sviluppa su due livelli.

Nella zona centrale del fronte ovest si trovano i locali che ospitano parte degli impianti tecnologici, accessibili anche dall'esterno.

L'illuminazione interna è garantita da finestre perimetrali alte e la pavimentazione è realizzata con un massetto con finitura al quarzo; anche in questo caso, come per il capannone ubicato ad ovest, localizzati ammaloramenti suggeriscono urgenti interventi di riparazione della pavimentazione.

Il modulo costruttivo, basato su una maglia 18,00 x 10,00, ha consentito l'allocazione di alte scaffalature di stoccaggio, garantendo la movimentazione dei mezzi negli ampi corridoi.

All'interno dell'ambiente pilastrato, nelle ultime due campate d'angolo, una porzione è stata destinata in parte a deposito con altezza ridotta (m. 3,30) ed in parte ad area di servizio; si tratta in particolare della porzione che si sviluppa su due livelli dei quali quello superiore, in parte dichiarato abitabile, ospita una serie di servizi e l'alloggio del custode.



La porzione ubicata al primo piano si raggiunge da due scale.

Accedendo da quella che si apre sul prospetto nord (cfr. foto 21), si sbarca in un ampio pianerottolo d'arrivo (cfr. foto 22) da cui si accede al corridoio (cfr. foto 23) che distribuisce una serie di ambienti e servizi che, alla data del sopralluogo erano in disuso (cfr. foto da 24 a 29).

Analogamente sono risultati in disuso, ed oggetto precedenti parziali interventi edili, i locali a questo livello, dichiarati abitabili quali alloggio del custode (cfr. foto da 30 a 33), serviti da una terrazza priva di affaccio all'esterno (cfr. foto 34).

La consistenza della superficie coperta del primo piano è risultata di circa mq. 330 (al netto della superficie occupata dalla scala) per la porzione che ospita gli ambienti ed i w.c. già previsti, nel progetto, a servizio dell'attività di logistica, e di circa mq. 70 (al netto della superficie occupata dalla scala) per la parte destinata progettualmente ad alloggio del custode, oltre a circa mq. 20 relativi alla superficie ragguagliata al 25% della terrazza scoperta.

Anche per questo secondo capannone la distribuzione rilevata è risultata con alcune difformità rispetto a quella rappresentata nel progetto autorizzato e nel grafico catastale del giugno 2008 (cfr. il già citato all.to 26); si tratta di difformità che non hanno comportato aumenti della superficie utile o della volumetria.

Il complesso, allacciato alla linea elettrica pubblica con una sua cabina elettrica, è servito da un impianto antincendio con riserva idrica dedicata (cfr. foto 35), allocata nell'area di distacco tra i due capannoni, in prossimità dei tunnel di collegamento.

Lungo quasi l'intero fronte sud del capannone ubicato ad est del complesso, o per una piccola porzione del fronte est, è stata realizzata, in assenza di atti autorizzativi, una tettoia che ospita i sistemi di alimentazione per la ricarica dei carrelli elettrici, utilizzati per la movimentazione delle merci (cfr. foto 36 e 37).

Tale manufatto, costituito da una tettoia in lamiera grecata, sostenuta da profilati metallici, ha uno sviluppo in pianta di circa (m. 110 x m. 5,60) mq. 620, ed è stata oggetto dell'istanza di concessione



in sanatoria prot. 4116 del 31 marzo 1995, allo stato denegata; nella successiva stima ho pertanto previsto i costi di rimozione di tale manufatto.

All'angolo nord-est del complesso si trova un manufatto (cfr. foto 38), indicato catastalmente come officina, realizzato con struttura metallica e pannellatura perimetrale e di copertura, con una dimensione in pianta di circa m. 10,00 x m. 20,00 ed una superficie di mq. 200 circa.

Anche questo manufatto è stato oggetto dell'istanza di concessione in sanatoria prot. 4116 del 31 marzo 1995, allo stato denegata e, pertanto, nella successiva stima ne ho previsto i costi di rimozione.

A ridosso del fronte est del capannone ubicato ad est del complesso, si trovano una serie di tettoie e manufatti, destinati a magazzino/ricovero merci (cfr. foto 39), realizzati con strutture metalliche, prive di atti autorizzativi, di cui ho previsto la rimozione.

A servizio del complesso, come fin qui descritto, vi è un'ampia area scoperta, estesa quasi mq. 19.500, in massima parte camionabile e pavimentata con asfalto che, come già scritto, è interamente recintata; una porzione di tale area, ubicata all'angolo nord-est, è adibita a parcheggio.

Le valutazioni riferite ai parametri indicati al precedente par. 2), sono le seguenti:

a) *caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [zona periferica-assenti-buoni collegamenti su gomma]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [zona periferica -scadente]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dalla crisi del settore]

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:*

- *anno di costruzione;* [fine anni '70/fine anni '80]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a.p./discreto/discreto]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [terra (primo per uffici e servizi)/assente/discreta]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [completi e funzionanti]



- *finiture*; [industriali/di buon discreto qualitativo]
- *pertinenze*; [area esterna scoperta, pavimentata in asfalto e camionabile]
- destinazione d'uso e capacità di reddito ...* [commerciale-logistica/buona].

Tra le caratteristiche intrinseche prese in esame e valutate, al fine della successiva stima, vi sono i seguenti elementi:

- la superficie utile del complesso, comprendente sia l'area destinata allo stoccaggio di merci sia quella degli uffici di servizio, pari a circa mq. 9.930 al piano terra e circa mq. 200 al primo piano, per complessivi mq. 10.130, per il capannone ubicato ad est del complesso e circa mq. 9.250 al piano terra e circa (mq. 330 + mq. 70 + mq. 20) mq. 420 al primo piano, per complessivi mq. 9.670, per il capannone ubicato ad ovest del complesso;
- l'importante contributo derivante dalla superficie scoperta di servizio, recintata, pavimentata ed in massima parte camionabile, pari a circa mq. 19.500;
- le discrete caratteristiche costruttive dei due capannoni prefabbricati;
- la tipologia e lo stato d'uso complessivo dei due capannoni (tenendo conto dei puntuali ammaloramenti rilevati nella pavimentazione);
- la tipologia e lo stato d'uso degli impianti, nei limiti in cui è stato possibile l'accertamento;
- la stima dell'incidenza dei costi per la rimozione delle opere e dei manufatti realizzati in assenza di atti autorizzativi per i quali sono state presentate tre istanze di concessione in sanatoria, allo stato denegate; per tale stima ho fatto riferimento alle superfici esposte nel grafico a corredo dell'istanza di concessione in sanatoria prot. 7156 del 20 maggio 1996, pari a complessivi mq. 963,90, per le quali ho adottato un parametro di €/mq. 15,00, comprendendo in tale costo anche quello di smaltimento dei materiali non recuperabili;
- la stima dell'incidenza dei costi e delle spese tecniche per l'adeguamento e la regolarizzazione delle difformità denunciate con le tre istanze di concessione in sanatoria, non oggetto del precedente punto, quali la realizzazione ed il posizionamento di alcune porte/infissi esterni, oltre l'adeguamento



dei grafici catastali per renderli pienamente conformi all'attuale stato dei luoghi.

Tra le caratteristiche estrinseche prese in esame e valutate, ai fini della successiva stima, vi è principalmente l'ubicazione del complesso che, seppure periferica, è prossima alla statale che serve tutta la fascia nord dell'isola ed all'imbocco del nodo autostradale che consente di raggiungere facilmente le aree portuali di Palermo, Trapani e Termini Imerese.

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, come già scritto, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali:

- la superficie delle aree destinate a magazzino/deposito, e delle aree che ospitano i locali di servizio, è risultata pari a circa (mq. 10.130 + mq. 9.670) mq. 19.800;
- la superficie raggugliata (al 5% di quella effettiva) dell'area esterna scoperta, recintata, asfaltata ed in massima parte camionabile, è risultata di circa mq. 975;

Come già scritto, l'immobile acquisito all'attivo del fallimento della Migliore S.p.A., è in atto condotto in locazione dalla Newcoop S.C.p.A., in forza di un contratto di locazione stipulato in data 23 giugno 2014 con l'Amministrazione Straordinaria della Migliore S.p.A.

Secondo quanto si legge all'art. 3, il contratto cesserà i suoi effetti in data 01 giugno 2020; circoslanza di cui ho tenuto conto, operando nella valutazione una detrazione del 10%.



6) Stima del valore di mercato dell'immobile

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima descritte, **il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, come rilevato, può essere stimato pari a € 5.900.000,00**, come dal seguente dettaglio:

area destinata a magazzino/deposito	mq 19.800,00	€ 410,00 ¹⁰	€ 8.910.000,00
area esterna di servizio (superficie ragguagliata)	mq 975,00	€ 410,00	€ 438.750,00
Sommano €			8.517.750,00

- detrazione per tenere conto dei costi di rimozione delle opere e dei manufatti realizzati in assenza di atti autorizzativi, ancorché oggetto delle istanze di concessione in sanatoria che oggi risultano denegate, stimati nella misura di (mq 963,90 x €/mq 15,00) € 15.000,00 in c.t.;
 - detrazione per tenere conto dei costi e delle spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità denunciate con le tre istanze di concessione in sanatoria, non oggetto del precedente punto, quali la realizzazione ed il posizionamento di alcune porte/infissi esterni, oltre l'adeguamento dei grafici catastali per renderli pienamente conformi all'attuale stato dei luoghi, stimate, a corpo, € 35.000,00.
 - detrazione del 10% per tenere conto che l'immobile è in uso a terzi che vi conducono una attività commerciale, con un rilascio previsto nel giugno 2020;
 - detrazione del 20% per tenere conto che l'immobile verrà proposto al mercato immobiliare nell'ambito di una procedura concorsuale, in assenza di garanzie, per vizi e difetti;
- valore di stima** [€ 8.517.750,00 - € 15.000,00 - € 35.000,00 - (€ 8.517.750,00 x 0,10) - (€ 8.517.750,00 x 0,20)] € **5.900.000,00 in c.t.**

¹⁰ I prezzi specifici per capannoni (destinabili al deposito ed alla logistica), ricadenti nella zona periferica dell'abitato di Capaci, in condizioni normali, sono risultati, nel primo semestre 2017, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 400,00 ad un massimo di €/mq. 600,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'AIMI), le quotazioni attuali pubblicate dal Borsino Immobiliare indicano un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 350,00 ad un massimo di circa €/mq. 470,00; nella scelta del parametro di valutazione, ho tenuto conto dell'ubicazione periferica del complesso, dell'appealabilità derivante dalla sua notevole dimensione, del discreto stato d'uso rilevato, ma anche della sua vetustà (di 40/50 anni)



7) Conclusioni

Su istanza dell'Avv. Alberto Marino, Curatore del fallimento della ██████████, il Sig. G.D. ha autorizzato la mia nomina quale tecnico incaricato di effettuare gli accertamenti tecnici finalizzati ad "... elevare a valore i beni immobili acquisiti all'attivo del Fallimento ...".

Nella presente ho riepilogato le attività e le verifiche svolte e le conclusioni cui sono pervenuto, all'esito degli accertamenti sopralluogo, catastali e delle indagini di mercato svolte, sintetizzate nella seguente scheda:

Scheda descrittiva

Complesso immobiliare a destinazione commerciale/logistica, sito in Capaci, c.da Case Troia, con accesso dalla via A. da Messina, pervenuto alla ██████████ in forza dell'atto di compravendita n. 91309 di rep., stipulato in data 17.09.2007 dal Notaio ██████████, registrato a Palermo in data 17.09.2007 al n. 9605 e trascritto a Palermo il successivo giorno 18 ai nn° 63617/40570; il complesso si articola in due capannoni collegati da due tunnel; il primo dei due capannoni, ubicato ad ovest del complesso, è stato realizzato in forza del "Nulla Osta per esecuzione lavori edili" n. 623/73 del 31.03.1967, ed è stato dichiarato agibile/abitabile con la certificazione del 24.12.1976, mentre il secondo capannone, ubicato ad est del complesso, è stato realizzato in forza dello "Atto di concessione n. 7" del 09.08.1986, ed è stato dichiarato agibile/abitabile con la certificazione del 14.07.1987; per la regolarizzazione di alcune difformità sono state presentate tre istanze di concessione in sanatoria, denegate con l'atto n. 1 del 03.12.2013, avverso il quale pende un "Ricorso Straordinario" presentato al Presidente della Regione Siciliana, ad oggi non ancora esitato; il complesso immobiliare è identificato, nel foglio 5 di Capaci, dalle particelle 894 sub. 4, classata in come D/8 con una rendita di € 108.852,00, con indirizzo "... Contrada Case Troia snc piano T-1 ...", 894 sub. 5, classata come "lastrico solare" con una consistenza di mq. 9.800, con indirizzo "... Contrada Case Troia snc piano 2 ..." e 894 sub. 6, classata come "lastrico solare" con una consistenza di mq. 9.250, con indirizzo "... Contrada Case Troia snc piano



2 ...", in testa alla "... [per la] *proprietà per 1/1* ..."; il complesso immobiliare, ricadente secondo lo strumento urbanistico in la z.t.o. D/2 – attività terziarie, insiste nella zona periferica, a sud-ovest dell'abitato di Capaci, in prossimità della statale che serve tutta la fascia nord dell'isola e dell'imbocco al nodo autostradale che consente di raggiungere facilmente le aree portuali di Palermo, Trapani e Termini Imerese; il complesso costituito dai due capannoni, la cui superficie commerciale complessiva è di circa mq. 19.800, è servito da un'area esterna scoperta, recintata, asfaltata ed in massima parte camionabile, di circa mq. 19.500; la distribuzione interna dei due capannoni è risultata parzialmente difforme rispetto a quanto rappresentato sia nei progetti autorizzati sia nella planimetria catastale del giugno 2008 ed il diniego delle tre istanze di concessione in sanatoria ha determinato l'assenza di regolarità di alcune opere e manufatti, dei quali ho previsto e stimato la rimozione; nella valutazione ho anche tenuto conto che il complesso immobiliare è in atto locato a terzi che vi svolgono una attività commerciale, e che verrà proposto al mercato nell'ambito di una procedura concorsuale e, pertanto, in assenza delle usuali garanzie per vizi: **valore di stima da porre a base d'asta € 5.900.000,00.**

A parziale adempimento all'incarico conferitomi rassegno la presente, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Palermo 20 febbraio 2018

Il Consulente Tecnico

(Ing. Giuseppe D'Addelfio)



Verbale di giuramento

L'anno duemiladiciotto il giorno del mese di febbraio dinanzi a me, Giudice della Sezione Fallimentare Dott.ssa Flavia Coppola, delegato al fallimento n. 165/14 della ██████████, si è presentato personalmente l'ing. Giuseppe D'Addelfio, il quale, deferitagli la domanda di rito, stando in piedi ed a capo scoperto, ha giurato quanto segue

"Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità"

Il Consulente Tecnico

Il Giudice Delegato

Numero 91309 di Repertorio N. 22696 Raccolta
COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette (2007)
il giorno diciassette del mese di settembre (17.IX)
In Palermo, nel mio ufficio sito in via Salesio Balsamo n.19.
Innanzi a me Dottor [redacted] Notaio in Palermo,
iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del Distretto di
Palermo.

SONO PRESENTI I SIGNORI

[redacted]
il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qua-
lità di procuratore speciale del signor [redacted]
[redacted]

questi, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione del

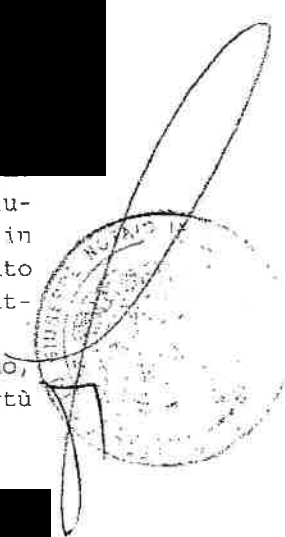
[redacted]
con sede in Roma, [redacted] 6, ove è domi-
ciliato per la carica, codice fiscale 80090090582, autoriz-
zato alla stipula del presente atto giusta delibera del Con-
siglio di [redacted] adottata in data 11
maggio 2007, che trovasi allegata alla procura speciale del
12 settembre 2007, autenticata nella firma in pari data dal
notaio [redacted], che, previa lettura datane, in
originale, al presente atto si allega sotto la lettera "A",
da una parte.

E, dall'altra:

[redacted]
[redacted], autorizzato alla stipula del presente atto giu-
sta delibera del Consiglio di Amministrazione, adottata in
data 5 settembre 2007, che in estratto autentico rilasciato
da me notaio in data odierna, Rep. n. 91308, al presente at-
to si allega sotto la lettera "B".

Detti comparenti, cittadini italiani per come dichiarano,
delle cui identità personali io notaio sono certo, in virtù
del presente atto convengono e stipulano quanto segue:
il

[redacted]
che, come sopra rappresentata, in compra accetta il seguente
complesso immobiliare; sito nel Comune di Capaci, località



"Case Troia" e precisamente:

- fabbricato (edificio n. 1) destinato ad uso deposito ed annessi uffici, costituito da un piano terra della superficie di mq. 9.934 (metri quadrati novemilanovecentotrentaquattro) circa, (all'interno del quale sono ubicati un corpo uffici a due elevazioni fuori terra, un deposito incombustibile e locale custode), nonché da un locale cabina elettrica;
- fabbricato (edificio n. 2) destinato a magazzino di stoccaggio ed annessi uffici, della superficie di mq. 9.950 (metri quadrati novemilanovecentocinquanta) circa, composto da un corpo ad una elevazione costituito da un unico locale a piano terra, adibito ad uso deposito merci (all'interno del quale sono ubicati un corpo a due elevazioni fuori terra, composto al piano terra da ingresso, gabinetti, spogliatoi, dispensa, cucina, mensa, servizi vari, autoclave e centrale termica; al primo piano da sei vani ad uso uffici, gabinetti, servizi vari ed appartamento per alloggio custode, composto da ingresso, tre vani, cucina, wc. bagno, corridoio, ripostiglio e terrazza);

costituisce pertinenza di entrambi gli edifici, tutta l'area circostante adibita a parcheggi, viabilità interna ed area di manovra, ove sono ubicati anche i locali tecnici, vasche idriche, tettoie, officina e corpi annessi, il tutto complessivamente estesa mq. 19.485 (metri quadrati diciannovemilaquattrocentottantacinque) circa.

L'intero complesso edilizio, tra area di pertinenza e fabbricati occupa una superficie catastale di mq. 39.473 (metri quadrati trentanovemilaquattrocentosettantatre) circa e confina con proprietà Piraino, con proprietà Billanti e con strada per Montelepre.

Trovasi riportato al C.U. del Comune di Capaci al foglio 5, mappale 894 sub. 4, Contrada Case Troia snc, piano T 1, z.c. - Col. D/S, C1 - R.C. Euro 148.000,00.

Il mappale 894 sub. 4 deriva dalla fusione dei mappali 894 sub. 2 e 094 sub. 3 e della particella 552, giusta denuncia di variazione del 15 marzo 2002 n. 11208.1/2002 in atti dal 15 marzo 2002 - prot. n. 118994 e denuncia di variazione del 19 aprile 2007 - prot. PA0293303.

Il terreno, su cui ricade l'intero complesso edilizio, costituito dai due fabbricati, in origine risultava individuato al C.T. del Comune di Capaci al foglio 5, particelle 552/a - 894 (ex 552/b) - 557 (ex 16/h) 555 (ex 555/a) e 16 (ex 16/a).

La vendita del complesso immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, procede con tutti i diritti, accessori, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi, azioni e ragioni, servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte ed in particolare con tutti i diritti ed obblighi nascenti dalla convenzione del 5 giugno 1986 ai rogiti del notaio Bianca Barbera allor



di Palermo, ivi registrato il 16 giugno 1986 al n. 10958 e trascritto il 27 giugno 1986 ai nn. 21155/16387, stipulata tra la parte venditrice ed altri ed il comune di Capaci.

Proprietà e possesso giuridico di detto complesso immobiliare passano da oggi in poi, con ogni effetto utile ed oneroso, alla parte acquirente, la quale ne conseguirà la materiale detenzione allorquando i terzi che in atto lo detengono lo lasceranno libero da persone e cose.

Dichiara la parte venditrice, come sopra rappresentata, e di ciò la parte acquirente, come sopra rappresentata, ne prende atto che entrambi gli edifici sono in atto condotti in locazione dalle società [redacted] (Edificio 1) e SA.VI. S.r.l. con sede in Carini (Palermo) (Edificio 2), rispettivamente giusta contratti di locazione del giorno 1 luglio 1987, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Civili - di Catania in data 17 luglio 1987 al n. 4772 e del 3 aprile 1990, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Privati - di Roma in data 3 aprile 1990 al n. 19539/B.

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto, che nel contratto di locazione stipulato con la [redacted] non è stato previsto il rilascio del deposito cauzionale mentre nel contratto di locazione stipulato con la [redacted] è stata rilasciata da quest'ultima a favore del Fondo, fidejussione bancaria sostitutiva del deposito cauzionale.

La parte acquirente assume l'onere di concordare con il conduttore stesso e con l'Istituto fidejubente la propria sostituzione quale beneficiario di detta fidejussione, ovvero di provvedere al rilascio di una nuova garanzia, con esonero del Fondo da ogni responsabilità al riguardo.

La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che la vendita in blocco del complesso immobiliare in parola esclude la sussistenza del diritto di prelazione a favore dei conduttori dei due edifici in oggetto, previsto dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, la parte venditrice, come sopra rappresentata, consapevole delle conseguenze penali previste dalla legge per le dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 42 del 20 febbraio 2001, dichiara:

- che l'edificio n. 1 oggetto del presente atto, facente parte del complesso immobiliare, è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia n. 7 - prot. 4756 - rilasciata dalle competenti Autorità in data 9 agosto 1986 e per il quale in data 9 giugno 1987 è stata presentata al signor Sindaco del comune di Capaci richiesta per il rilascio del certificato di agibilità, a seguito della quale, in data 14 luglio 1987 - prot. 4735, è stato rilasciato il relativo



certificato;

- che l'edificio n. 2 oggetto del presente atto, facente parte del complesso immobiliare, è stato realizzato in conformità alla licenza edilizia n. 623 rilasciata dalle competenti Autorità in data 31 marzo 1973.

Dichiarato abitabile ed agibile con certificato rilasciato in data 24 dicembre 1976 - pratica n. 623 anno 1973 dal Municipio di Capaci - Ripartizione di Igiene e Sanità;

- che, per consentire la comunicazione tra i due capannoni deposito (edificio 1 ed edificio 2) sono stati realizzati due tunnel prefabbricati, i cui lavori sono stati debitamente autorizzati dal comune di Capaci in data 3 maggio 1990, giusta autorizzazione edile - prot. n. 2790;

- che successivamente, essendo stati realizzati dei corpi accessori esterni agli edifici e delle pensiline esterne, ma facenti parte dello stesso complesso immobiliare, ed essendo state apportate alcune modifiche interne consistenti in una redistribuzione dei locali interni, in assenza di prescritta autorizzazione edilizia, sono state presentate al comune di Capaci tre domande di sanatoria e più precisamente:

a) domanda di sanatoria presentata in data 29 marzo 1986 - prot. n. 2221;

- che, nel termine previsto dalla legge, l'intera oblazione è stata così regolarmente pagata:

- c/c n. 255000, in data 21 marzo 1986 presso l'ufficio postale di Roma - Succursale 1 - dell'importo di £. 200.000 (Lire duecentomila), giusta ricevuta n. 320;

- c/c n. 255000, in data 21 marzo 1986 presso l'ufficio postale di Roma - Succursale 1 - dell'importo di £. 6.801.000 (Lire seimilioniottocentomila), giusta ricevuta n. 321;

- c/c n. 255000, in data 21 marzo 1986 presso l'ufficio postale di Roma - Succursale 1 - dell'importo di £. 100.000 (Lire centomila), giusta ricevuta n. 322;

- c/c n. 255000, in data 27 marzo 1986 presso l'ufficio postale di Roma - Succursale 1 - dell'importo di £. 33.000 (Lire trentatremila), giusta ricevuta n. 290;

- c/c n. 255000, in data 27 marzo 1986 presso l'ufficio postale di Roma - Succursale 1 - dell'importo di £. 25.000 (Lire venticinquemila), giusta ricevuta n. 291;

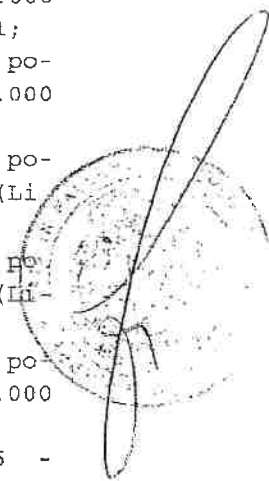
- c/c n. 255000, in data 27 marzo 1986 presso l'ufficio postale di Roma - Succursale 1 - dell'importo di £. 6.800.000 (Lire seimilioniottocentomila), giusta ricevuta n. 292;

b) domanda di sanatoria presentata in data 3 marzo 1995 - prot. n. 2955;

- che, nel termine previsto dalla legge, l'intera oblazione è stata così regolarmente pagata:

- c/c n. 255000, in data 30 dicembre 1994 presso l'ufficio postale di Roma - Succursale 83 - dell'importo di £. 2.000.000 (Lire duemilioni), giusta ricevuta n. 600;

c) domanda di sanatoria presentata in data 31 marzo 1995 -



prot. n. 4116;

- che, nel termine previsto dalla legge, l'intera oblazione è stata così regolarmente pagata:

- c/c n. 255000, in data 29 marzo 1995 presso l'ufficio postale di Roma - Succursale Ostiense - dell'importo di f. 34.353.400 (Lire trentaquattromilionitrecentocinquantatremlaquattrocento), giusta ricevuta n. 703;

- che, nel termine previsto dalla legge, gli oneri concessori dovuti sono stati così regolarmente pagati:

- c/c n. 13823901 intestato alla Tesoreria Comunale di Capaci in data 20 febbraio 1998 presso L'Ufficio Postale di Roma - Succursale 83 dell'importo di f. 29.881.000 (Euro ventinovemilioniottocottantunomila), giusta ricevuta n. 113;

- che gli immobili oggetto dell'atto non creano limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime;

- che gli autori del predetto abuso edilizio non sono soggetti indagati ex art. 416/bis del Codice Penale, nè per il reato di riciclaggio di denaro e da terzi per loro conto;

- che i predetti immobili non sono assoggettati ai vincoli di cui all'art. 32, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, introdotto dal comma 44 dell'art.2 della legge 23 dicembre 1996 n. 662 ad eccezione del vincolo paesaggistico per il quale è stato richiesto alla Sovrintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali il relativo nulla osta in data 23 aprile 1997 - prot. 9200;

- che detto nulla osta è stato debitamente rilasciato in data 20 marzo 1998 - prot. n. 4905/T.

La parte acquirente prende atto delle superiori dichiarazioni e dell'impegno, da parte del Fondo venditore, di espletare e completare la suddetta pratica di sanatoria, esonerando la parte acquirente da ogni onere ed incombenza.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che il terreno di pertinenza dei superiori fabbricati ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Funzionario Responsabile IV Area - Gestione del Territorio del comune di Capaci in data 12 settembre 2007 che, in originale, previa lettura datane, al presente atto si allega sotto la lettera "C" e che fino ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno.

Dichiara la parte venditrice, come sopra rappresentata di possedere il suddetto immobile in virtù dei seguenti titoli:

- l'edificio 1 per acquisto fattone con atto del 27 giugno 1988 ai rogiti del notaio Teseo Sirolli Mendaro allor di Roma, ivi registrato il 18 luglio 1988 al n. 34258 e trascritto a Palermo il giorno 22 luglio 1988 ai nn. 31816/23858, da potere della società [REDACTED]

[REDACTED] alla quale, a sua volta, era pervenuto per averlo realizzato a propria cura e spese su terreno pervenutole giusta atto di fusione del 6



dicembre 1982 ai rogiti del notaio [REDACTED]

[REDACTED] ivi registrato il 17 dicembre 1982 al n. 8126 e giusta scrittura del 24 luglio 1986, autenticata nelle firme in pari data dal notaio Bianca Barbera allora di Palermo, ivi registrata il 30 luglio 1986 al n. 2433;

- l'edificio 2 per acquisto fattone con atto del 15 marzo 1984 ai rogiti del notaio [REDACTED]

[REDACTED] ivi registrato il 3 aprile 1984 a Palermo il giorno 18 aprile 1984 ai nn. 16550/13783 e li garantisce esenti e liberi da pesi, vincoli, canoni, censi, livelli, oneri reali e diritti di terzi in genere, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli che ne possano menomare o limitare la piena proprietà e disponibilità.

Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti, di comune accordo, convenuto e stabilito, a corpo e non a misura, in Euro 8.000.000,00 (Euro ottomilioni virgola zero zero).

Ad ogni effetto di legge, sia la parte acquirente che la parte venditrice, dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è regolato con i seguenti mezzi di pagamento:

- Euro 100.000,00 (Euro centomila virgola zero zero) mediante bonifico bancario disposto in data 31 maggio 2007 dalla A-

[REDACTED] di pari importo, in favore della parte venditrice, sul proprio conto corrente intrattenuto presso l'Agenzia 39 di Roma della [REDACTED] (ABI 0105 e CAB 03339),

- Euro 700.000,00 (Euro settecentomila virgola zero zero) mediante bonifico bancario disposto in data 15 giugno 2007 dalla Agenzia 3 di [REDACTED] di pari importo, in favore della parte venditrice, sul proprio conto corrente intrattenuto presso l'Agenzia 39 di Roma della [REDACTED]

- Euro 7.200.000,00 (Euro settemilioniduecentomila virgola zero zero) a mezzo del netto ricavo del mutuo fondiario di pari importo in corso di stipulazione in data odierna tra la parte acquirente e [REDACTED]

Al riguardo la parte acquirente conferisce alla parte venditrice mandato irrevocabile, in quanto conferito anche nell'interesse del mandatario, per incassare il costituendo deposito di Euro 7.200.000,00 (Euro settemilioniduecentomila virgola zero zero), nei normali termini di consolidamento dell'ipoteca e comunque con valuta data odierna utile per la parte acquirente, corrispondente al netto ricavo del mutuo

con esonero da ogni responsabilità al riguardo da parte dell'Istituto erogatore.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo di vendita, la parte venditrice rilascia in favore della parte acquirente ampia e liberatoria quietanza a saldo, salvo il buon esito del mandato all'incasso, con rinuncia all'ipoteca legale.

Con riferimento all'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito in legge 248/2006:

- le parti del presente atto, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che la presente compravendita è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi artt. 1754 e ss. c.c.

Le spese, tasse e consequenziali del presente atto sono a carico della parte acquirente.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, scritto da persona di mia fiducia in quattro fogli dei quali occupa tredici pagine fin qui e quanto della successiva quattordicesima pagina e da me letto, unitamente agli allegati, ai comparenti che lo approvano e si sottoscrivono alle ore dodici e minuti zero (h. 12.00).

F.to: Michetelli Claudio

Francesco Migliore

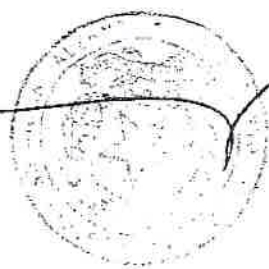
DOTTOR [REDACTED]

Registrato a Palermo il 14-09-2008 al n. 9605-17

Copia conforme all'originale. Si rilascia per gli usi di legge

Palermo li, 21 FEB, 2008

[Handwritten signature]



COMUNE DI CAPACI

(Provincia di Palermo)

Area IV – Gestione del Territorio

Atto Area IV n. 1284 del 12 SET. 2007

Prot. n. 14492 del 31.08.2007



OGGETTO: Rilascio certificato destinazione urbanistica.

Il Funzionario Responsabile IV Area Gestione del Territorio

Comune suddetto;

STA l'istanza dell' [redacted] nella qualità di incaricato della [redacted] a sede in Palermo viale Regione Siciliana n. 4408, assunta al protocollo di questo Comune in data 08.08.2007 al n. 14492 tendente ad ottenere la destinazione urbanistica dell'area sita in c/da "Case Troia" distinta all'N.C.T. al foglio di mappa 5 particelle n. 894 e part. 16
ISTO il versamento di € 30.00 a titolo di diritti di segreteria, con bollettino intestato alla tesoreria del Comune di Capaci;

ISTO il vigente R.E. con annesso P.d.F. approvato con D.A. n. 72/75;

ISTE le leggi nazionali e regionali che regolano la materia;

ISTI gli atti d'ufficio;

ISTA la determina sindacale 12/2007 ;

Allegato N. 91309/22696

CERTIFICA

lettera "e"

che secondo il Programma di Fabbricazione vigente ed approvato con D.A. 72/75;

1. l'area sita in Capaci in contrada "Case Troia", distinta in catasto al foglio di mappa n. 5 particelle n. 894 e 16 ricade in zona "D/2" (zona Artigianale);

l'area è soggetta ai seguenti vincoli:

- vincolo sismico Legge 64/74;
- vincolo ex Legge 431/85;



L'edificazione è subordinata al rispetto del Regolamento Edilizio con annesso P.d.F. e successive modifiche ed integrazioni, ed alle prescrizioni di legge o regolamenti vigenti.

Si rilascia il presente certificato, a richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti dalla legge.

Il Tecnico Istruttore
Geom. Vincenzo Longo



IV Area – Gestione Del Territorio
Il Funzionario Responsabile
Arch. Messina Giuseppe

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. PA 20337 del 2018

Ispezione n. PA 20344/2 del 2018

Inizio ispezione 12/02/2018 09:42:45

Tassa versata € 4,00

Richiedente XXXXXXXXXX

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21155

Data di presentazione 27/06/1986

Registro particolare n. 16387

Variata in data 07/01/2005

La formalità e' stata validata dall'ufficio



NOTAIO
'BIANCA BARBERA'

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PALERMO

NOTA DI TRASCRIZIONE risultante da atto di cessione del
5 giugno 1986 in Notaio Bianca Barbera di Palermo in
corso di registrazione.

021155

016387
27 GIU. 1986

A FAVORE:

288-117

Comune di Capaci, codice fiscale: 80019740820.

E CONTRO:

997/HK

I.R.C.E.S. '55 - Imprese Riunite Costruzioni Edili Stradali

Cessione

di [redacted] con sede in [redacted] codice
fiscale: [redacted]

PER LA TRASCRIZIONE del citato atto con il quale:

la I.R.C.E.S. 55 - Imprese Riunite Costruzioni Edili Stra-
dali di Ingg. Pisa e C. S.p.A. cede a scopo di urbanizza-
zione senza compenso alcuno al Comune di Capaci lo spez-
zone di terreno sito nel Comune di Capaci Contrada Case
Troia, esteso mq. 7268, confinante: con strada provincia-
le Capaci-Torretta lungo il torrente Giachea, proprietà
Piraino, proprietà "Fondo pensioni" per il personale della
Banca Nazionale del Lavoro, proprietà [redacted] e pro-
prietà [redacted]

Esso è catastato in maggior quantità alla partita 2528
ancora a nome di CO.PA. [redacted], foglio
5, particelle: 467 di are 8.40 con R.D. di U. 75,60; 553
di are 14.45 con R.D. di U. 130,05; 556 di are 27.05 con
R.D. di U. 89,27; 552 di ett. 3.07.40 con R.D. di U.

65000

70000

95000

aut. 1/116

aut. Pizzone
3
65

110058

2766,60. Di dette particelle vengono cedute le particelle
intere 467, 553 e 556 ed il subalterno 552/c. (ora 895) di
area 22,78 con R.D. di D. 205,02 risultante dal tipo
di frazionamento redatto da [REDACTED]
che all'atto si allega di lettera "F".

Inoltre costituisce vincolo di inedificabilità sulle aree
che nel piano di lottizzazione allegato all'atto risultano
libere da edificazione, escluse le aree cedute al Comune.

Traverso

ALLEGATO N. 003

Comune di CAPACI

Provincia di PALERMO

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda di [redacted] qualità di rappresentante
legale della [redacted]
nato a [redacted] il [redacted];

tendete ad ottenere l'autorizzazione a costruire una prima tranches del fabbricato da destinare
si a deposito di merci varie.
in questo Comune: catasto foglio 5 mappale N. 11-13-15-16-167- in località "Casa Troia".

Via [redacted] N. [redacted];

Visti i disegni, il tipo di frazionamento e le planimetrie allegate alla domanda stessa;

Udito il referto dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 4-1-1973;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 4-1-1973;

(1) Visto il D.A. n° 126/72 del 4-7-1972;

Visto l'art. 7 della legge 5 marzo 1963, n. 246;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sul materiale da costruzione edilizia che verrà impiegato;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visto le disposizioni sancite dal Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;

Viste le leggi sulla prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1966, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302;

Visto che copia del progetto e relativi calcoli statici delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato è stato depositato presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 16 novembre 1939, n. 2229;

Viste le norme di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684 recanti provvedimenti sull'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche di 1ª e 2ª categoria;

Vista l'autorizzazione del Genio Civile di Palermo in data 22-2-1973;

N. 24357 prot.;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 11-1-1973 verb.n° 62;

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor [redacted]

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte, perchè

(1) Indicare qui, in quanto ne ricorra il caso, gli estremi del parere della Soprintendenza ai Monumenti o del nulla-osta del Comando VV. FF.

riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1.) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2.) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 3.) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le arce o spazi pubblici;
- 4.) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
- 5.) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
- 6.) Gli assiti di cui al paragrafo 3 ed altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;
- 7.) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
- 8.) L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei retativi regolamenti;
- 9.) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;
- 10.) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle più gravi sanzioni comminate dalla legge;
- 11.) Che siano osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 16 novembre 1939, n. 2229 sulle opere in conglomerato cementizio semplice od armato, nonchè le prescrizioni costruttive di cui alla legge 26 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto «Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche»;
- 12.) Il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore sono responsabili di ogni eventuale inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione (ai sensi dell'art. 10 — ultimo comma — della legge 6-8-1967, n. 765);
- 13.) La licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza (art. 10 — ultimo comma — legge 6-8-1967, n. 765).

Alla presente si allegano, in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati munito di regolare visto.

Dalla Residenza municipale, li 31 MAR 1973 19



IL SINDACO

DI G. LOZZO

100
ALLEGATO N. 004

COMUNE DI CAPACI

PROVINCIA DI PALERMO

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ ED ABITABILITÀ

PRATICA N. 623 ANNO 1973

-Vista l'istanza in data 30/4/1974, inoltrata dalla

[REDACTED]
ottenere l'agibilità e l'abitabilità relativa al fabbricato per deposito di merci varie, sito nel territorio di questo Comune, località "Case Troia".

-Visto il progetto approvato dalla Commissione Edile del Comune di Capaci nella seduta dell'11.1.1973

IL SINDACO

(Dr. E. Paolo Verro)

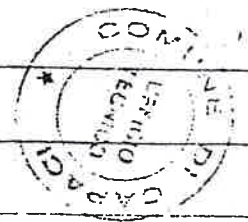
Verb. n. 62;

-Vista la licenza di costruzione n. 623 di pratica, del giorno 31/3/1973;

-Visto l'atto di compravendita notarile comprovante il titolo di proprietà del terreno, in Notaio Cesare Di Giovanni in data 27/9/1972, registrato a Palermo il 6/10/1972 al n° 13962;

-Vista la bolletta n° 639/661 del 14.10.1974, rilasciata dalla Tesoreria Comunale di Capaci in data 14.10.1974, comprovante l'avvenuto pagamento dei diritti sanitari;

-Vista la denuncia di inizio lavori in data 31/3/1973 inoltrata a questo Ufficio Tecnico Comunale;



- Vista la denuncia di termine lavori in data 14/2/1974 inoltrata a questo Ufficio Tecnico Comunale;
- Vista la lettera n. 23438 di prot. del 18/2/1974 sez. 6^a del Genio Civile di Palermo, quale dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 37 della legge 25.11.62 n. 1684 relativa alla costruzione del suddetto fabbricato;
- Vista la relazione finale del Direttore dei Lavori Ing. Giancarlo Pisa vistata per copia conforme dal Genio Civile di Palermo;
- Visto il verbale di collaudo del collaudatore dei lavori Ing. Agostino Mulè, vistato per copia conforme del Genio Civile di Palermo;
- Vista la ricevuta in data 27/2/1975 per L. 10.000,= (diecimila) versate sul c/c postale 7/3400 intestato al 1° Ufficio I.G.E. - Roma presso l'Ufficio Postale di Palermo, comprovante l'avvenuto pagamento della prescritta tassa di concessione governativa per le unità immobiliari destinate ad abitazione;
- Visto il certificato di prevenzione incendi rilasciato in data 28.8.1974 dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Palermo;
- Visto l'atto d'obbligo in Notar Bianca Barbera da Palermo del 22.6.976 n°16409 di rep., reg/to in Misure il 23/6/976 al n. 1026 e trascritto presso la



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 2.

28.6.1976 ai nn. 21021/17675 con il quale la CO.PA. ha vincolato le aree da adibire a parcheggio ai sensi della L.R. n° 19 del 31.3.1972 e si è impegnato a cedere le aree da destinare ad attrezzature;

-Visti i verbali d'ispezione in data 11.10.1974 del Tecnico Comunale Geom. Dragotta Giovanni e dell'Ufficiale Sanitario Dott. Giorgio Petta, di quali risulta che la costruzione di cui al citato progetto, per uso deposito di merci varie di proprietà della CO.PA. - COSTRUZIONI PALERMO - S.p.A. intestataria delle licenze edili, costruzione sita in questo Comune, località Case Troia, ed insistente sulle particelle 11,12,15,16,467 del foglio di mappa 5 del N.C.T. del Comune di Capaci, della superficie coperta di mq. 9.276 e delle dimensioni di mt. 90,50 x 102,50, costruzione composta da un corpo ad una elevazione fuori terra costituito da unico grande vano ad uso deposito e da un corpo a due elevazioni fuori terra composto:
-al piano terra da ingresso, gabinetti, spogliatoi, dispensa, cucina, mensa, servizi vari, autoclave, centrale termica;
-al piano primo da n. 6 vani ad uso uffici, gabinetti, servizi vari ed appartamento per alloggio custode;

costruzione che è stata eseguita in conformità del progetto approvato dalla Commissione Edile ed in conformità della licenza edile, ai sensi dell'art. 220 del Testo Unico delle leggi Sanitarie 27/7/1934 n° 1265, con l'osservanza delle norme dettate dal Regolamento Edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità;

-Visti gli artt. 221 e 226 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie sopra citate;

-Visti gli artt. 2,3,4 del locale regolamento di Igiene del 15/10/1876;

Per tutto quanto sopra si dichiarano:

AGIBILI i locali qui di seguito descritti:

-locale a piano terra, composto da un unico grande vano adibito ad uso deposito merci, varie;

-locali al piano terra, costituiti da ingresso, gabinetto, spogliatoi, dispensa, cucina, mensa e servizi vari, locale autoclave e centrale termica;

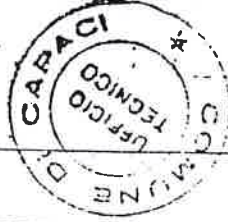
-locali al piano primo costituito da n. 6 vani ad uso uffici, gabinetti e servizi vari.

ABITABILI, come in effetti è, l'appartamento sito al primo piano composto di ingresso, n. 3 vani, cucina, W.C., bagno, corridoio, ripostiglio, terrazza, ad uso alloggio custode;

Dalla Residenza Municipale, li 24 DIC. 1978

IL SINDACO

(Dr. E. Paolo Vercesi)



Lot. N. 4756

MUNICIPIO DI CAPACI - C.A. 80019740820
RIPARTIZIONE URBANISTICA

Atto di concessione n° 7 (sett.) del
IL SINDACO

VISTA la legge Urbanistica n.1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge n.10 del 28/Gennaio/1977 ;

VISTI gli strumenti urbanistico - edilizi vigenti nel Territorio Comunale ;

VISTA l'istanza n. 4756 del 12/6/1986 presentata dal Signor, Ing. Pisa Giancarlo nato a Brescia il 9/1/1930, Consigliere Delegato della Società IRCES "55" Imprese Riunite Costruzioni Edili e Stradali di Ingg. Pisa e C. S.p.A. con sede in Brescia alla quale è alligato il progetto delle opere da realizzare nell'area di cui al foglio di mappa n. 5 part. n° 894 - 557

CONSIDERATO che il predetto istante è proprietario dell'area di cui sopra, ai sensi di .. Atto di Fusione rep. n. 38485 del 6/12/1982 in Notar Mauro Barca, registrato in data 17/12/1982 al n. 8126.

CONSIDERATO che la C.E. ha, su detto progetto, nella seduta del .. 1/7/1986 espresso parere favorevole alle condizioni indicate nella domanda.



VISTO il parere favorevole espresso dall'Ufficiale Sanitario in data .. 17/6/1986 alle condizioni indicate nella domanda;

VISTO l'atto contenente le obbligazioni di cui all'art.40 della Legge Regionale n° 19 del 31-Marzo-1972 ed il vincolo di inedificabilità; visto il Piano di lottizzazione con accluso schema di convenzione approvato con delibera del C.C. n. 20 del 3/3/1986 resa esecutiva dalla C.P.C. nella seduta del 10/4/1986 con decisione n. 19247/23895; VISTO l'atto di convenzione e cessione redatto in data 5/6/1986 in

notar Bianca Barbera da Palermo, rep. n. 32328, racc. n. 7116, reg. n. 10958 e trascritto alla Conservatoria di Palermo in data 16/6/1986 al n. 10958 e trascritto alla Conservatoria di Palermo in data 27/6/1986 ai nn. 21155/16387.

Registri Immobiliari di Palermo in data 27/6/1986 ai nn. 21155/16387. VISTO il N.O. rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo in data 18/7/1986, prot. n. 12774;

VISTO il parere favorevole per il rilascio dell'autorizzazione allo scorporo della C.P.T.A. presso l'Ufficio del Medico Provinciale di Palermo, espresso nella seduta del 25/10/1985;

VISTO il parere favorevole ai fini della prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 29/7/1982 n. 577, del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Palermo, espresso nella seduta del 1/4/1986 con prot. n. 2288;

VISTO l'atto di costituzione della Società IRCES "55" Imprese Riunite Costruzioni Edili e Stradali di Ingg. Pisa e C. in Notar Giovanni Treccani del 16/5/1955 rep. 20772 racc. 6968, reg. a Brescia il 24/5/1955 al n. 5455.

VISTO il certificato di iscrizione nel registro delle Imprese della Società IRCES "55" S. p.A. rilasciato dalla cancelleria del Tribunale di Brescia in data 2/7/1986;

VISTO il certificato rilasciato dal Ministero delle Finanze - Anagrafe Tributaria - con il quale è stato attribuito alla Società IRCES "55" il numero di P.I. 00292650173;

VISTO il certificato rilasciato dal Ministero delle Finanze - Anagrafe Tributaria - con il quale è stato attribuito al Sig. Pisa Giancarlo il numero di C.F. PSI GCR 30A09 B157Q;

VISTA la ricevuta di pagamento sul C/C/ n. 13823901 intestato al Comune di Capaci n. 591 del 8/8/1986 comprovante l'avvenuto pagamento del 50% del contributo per opere di Urbanizzazione ai sensi dell'art. 41 della L.R. 71/78 modificata dalla L.R. 70/80;

VISTA la polizza cauzionale n. 131277 emessa dall'Assicuratrice Edile S.p.A. Milano in data 7/8/1986 a garanzia per il pagamento del restante 50% dell'incidenza degli oneri per opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.41 della L.R. 71/78 modificata dalla L.R. 70/80;

VISTA la lettera dell'8/8/1986 della Soc. IRCES "55" S.p.A. Brescia con la quale dichiara di non essere obbligata al pagamento dei suddetti oneri di urbanizzazione a norma di legge;

VISTO l'atto d'impegno sottoscritto ed accluso alla presente;

la L. F
VISTO
PSI...GCR.
le della F
Visto
iscritto
al n° ...
Società
e C. S.
Ingg. J
gliere
e salv
tata
1)- c
t
2)-
3)-
4)

[Handwritten signature]
Brescia

[Handwritten signature]

116, reg. .

conservatorio LA L.R. n.37 del 10/8/1985;

155/16387 VISTO che il Progettista delle opere è il Sig.Ing..Pisa Giancarlo
P.S.I..G.C.R.30A09.B157Q.)... iscritto al rispettivo Ordine Professiona=
lermo in le della Provincia di ..BRESCIA..... al n°493.....

e allo s Visto che il Direttore dei lavori è il Sig..Ing..Pisa Giancarlo..
ermo, es) iscritto al rispettivo Ordine Professionale della Provincia di..Brescia
al n°493..... ;

sensi
co di P.

C O N C E D E

(ai sensi dell'art. 1 della Legge 28-I-1977 n° 10)

unite Società IRCES "55" Imprese Riunite Costruzioni Edili Stradali di Ingg.
Trecc e C. S.p.A. con sede in Brescia Corso Magenta n.29, rappresentata dal
/5/19 Ingg. Pisa Giancarlo, nato a Brescia il 9/1/1930, nella qualità di
figliere Delegato ,

e salvo il diritto dei terzi, la esecuzione delle opere di cui alla ci
tata istanza, alle seguenti condizioni :

- 1)- che siano conformi alle eventuali prescrizioni dell'Ufficiale Sani
tario e dell'Ufficio Tecnico Comunale ;
- 2)- che vengano eseguite conformemente al progetto su cui la C.E. ha
espresso il prima riportato parere ;
- 3)- Chi fabbrica non deve mai ingonbrare le vie e gli spazi pubblici
adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a
rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare
quanto è possibile ,incomodi che i terzi possono risentire dalle
esecuzioni di tali opere ;
- 4)- Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere specia_
le autorizzazione dell'Ufficio Comunale.
Le aree così occupate devono essere restituite nel~~lo~~ pristino stato,
a lavoro ultimato o anche prima sul richiesta dell'Ufficio Comunale,
nel caso che la costruzione viene abbandonata o sospesa oltre un
certo tempo.
- 6)- Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse
manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non
dannegiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese
proprietarie per i provvedimenti del caso ;
- 7)- Gli assiti di cui al paragrafo 4 od altri ripari devono essere
ambiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure
agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesi dal
tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica

illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocato;

8) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico ;

9) L'Ufficio Comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti ;

10) L'allineamento stradali ed altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo con il Direttore dei Lavori ;

11) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle più gravi sanzioni comminate dalla Legge ;

12) Il titolare della concessione, il Direttore dei lavori e l'assuntore sono responsabili di ogni eventuale inosservanza così delle norme generali di Legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione di costruzione (ai sensi dell'art. 10 - ultimo comma - della Legge 6.8.1967, n° 765) ;

13) che sia osservato e rispettato l'atto di impegno sottoscritto... ed accluso alla presente;

Le opere di cui alla presente concessione, consistono sommarialmente in : costruzione di un fabbricato da destinare a deposito di merci varie da sorgere in c. da "Case Troia", fg. 5 partt. 804 - 557 per una superficie di mq. 9934 ed un volume di mc. 112.234, e relativa cabina elettrica, facenti parte del P. di L. e del progetto sopra indicati.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Stampa: P.I. 0200050172

Stampa: P.I. 0200050172

I lavori prima descritti dovranno essere iniziati ed ultimati entro
termini massimi di cui all'art.4 della citata Legge n°10 del 28.I.1977.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà adempersi alle prescrizioni di
cui alla Legge n°1684 del 25.II.1962 e successive modificazioni ed
integrazioni e di cui alla Legge 1086 del 5.II.1971 e successive modi-
ficazioni ed integrazioni.

Del presente atto di concessione vengono redatte n°4 (quattro)
copie, in originale, dalle quali una viene consegnata al sig. Ingg. Pisa
Giancarlo S.p.A. Brescia nella qualità di Consigliere
Delegato della Società IRCES. "55" Ma rimane alligata alla pratica d'Uffi-
cio una è inviata per la pubblicazione ai sensi dello art.19 della Legge
Regionale n°1 del 2.2.1976 e l'ultima è alligata con il n° 7 (sette)
alla raccolta degli atti di concessione di cui alla Legge n°10 del
28.I.1977 presso l'Ufficio competente della ripartizione Urbanistica.

Alla presente si allegano, in restituzione, un esemplare di ciascuno
dei disegni presentati munito di regolare visto.

IL RICHIEDENTE 
Stamp: 3373

- 9 AGO. 1986

Capacili,

IL SINDACO



COMUNE DI CAPACI
(Provincia di Palermo)

manda in data 12/6/1986 per rilascio concessione per la costruzione di fabbricato da destinare a deposito di merci varie e relativa cabina elettrica in località c.da "Case Troia" concessione n. 7 (2116) / 86

DICHIARAZIONE DI IMPEGNO

_____o o o o o o o o_____

io qui sottoscritto Ing. Pisa Giancarlo nato a Brescia il 9/1/1930, Consigliere Delegato della Società IRCES "55" Imprese Riunite Costruzioni edili stradali di Ingg. Pisa e C. S.p.A. con sede in Brescia corso Magenta n.29, a seguito ed a completamento della domanda da me presentata a questo Comune in data 12/6/1986, per il rilascio della concessione per la costruzione in località c.da "Case Troia" di Capaci di un fabbricato da destinare a deposito merci varie e relativa cabina elettrica, dichiaro di impegnarmi ad osservare ed a fare osservare, nell'esecuzione dei relativi lavori, oltre a quanto prescritto nella stessa concessione, le seguenti prescrizioni, assumendone personalmente la piena responsabilità:

- 1) che la costruzione sia eseguita conformemente al progetto approvato e che, siano sempre rispettati i diritti dei terzi, restando in ogni caso sollevata l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità a riguardo.
- 2) che siano osservate punto per punto le condizioni specificate nella concessione edilizia.
- 3) che prima di iniziare i lavori ne informi l'Ufficio Tecnico Comunale a mezzo raccomandata.
- 4) che sia osservato e rispettato l'atto di convenzione e concessione redatto in data 5/6/1986 in Notar Bianca Barbera da Palermo, rep. n.32328, racc. n. 7116, reg. a Palermo in data 16/6/1986 al n. 10958 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 27/6/86 ai nn. 21155/16387;
- 5) che osservi e rispetti il N.O. del Comando provinciale dei VV.FF. di Palermo (prot. n. 2288 del 1/4/1986);
- 6) che osservi e rispetti il N.O. della C.P.T.A. (prot. 1070/1307 del 25/10/1985);
- 7) che osservi e rispetti punto per punto tutti gli impegni assunti e specificati nella polizza cauzionale n.131277 emessa in data 7/8/86 dall'Assicuratrice Edile S.p.A. Milano;
- 8) che a semplice richiesta del Comune di Capaci vengano pagati gli oneri di urbanizzazione nascenti dalla vigente norma Urbanistica e cioè dalla applicazione dell'art.34 della L.R. 37 del 10/8/1985;
- 9) che sia osservata e rispettata la L.R. n. 37 Del 10/8/1985;
- 10) che siano osservate e rispettate le norme antisismiche;

Mi impegno inoltre, assumendone piena responsabilità, a provvedere tempestivamente a mie spese all'allacciamento del costruendo edificio all'acquedotto comunale, alla fognatura urbana ed alla rete dell'ENEL per l'illuminazione privata, al necessario prolungamento della rete ENEL per l'illuminazione delle strade e piazze adiacenti il costruendo edificio ed alla sistemazione delle strade di mia pertinenza, cedendo gratuitamente al Comune le strade ricadenti nel mio terreno e le strisce di terreno occorrenti eventualmente per l'ampliamento delle strade stesse e di quelle vicine.

CAPACI, li - 9 AGO. 1986

Stampa: IRCES "55" Imprese Riunite Costruzioni edili stradali di Ingg. Pisa e C. S.p.A. - BRESCIA
Firma: *[Handwritten Signature]*
Firma: *[Handwritten Signature]*

COMUNE DI CAPACI

PROVINCIA DI PALERMO

ALLEGATO N. 006

Prot. N. 4735

Allegati N. _____

II _____

Risposta a nota N. _____ Div. _____ del _____

OGGETTO: _____



I L S I N D A C O

ARTI GRAFICHE A. RENNA - PALERMO

VISTA l'istanza in data 9.6.1987 prot. 4735, inoltrata dall'Ing. Pisa Giancarlo, nella qualità di Consigliere Delegato della Società IRCES "55", Imprese Riunite Costruzioni Edili Stradali di Ingg. Pisa & C. S.p.A., con sede in Brescia - Corso Magenta n. 29; C.F. 00292650173, tendente ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità relativo al fabbricato, da destinare a deposito merci varie, sito nel territorio di questo Comune, contrada Case Troia, foglio n. 5 particelle 894 - 557 e della relativa cabina elettrica; VISTO il verbale di ispezione dell'Ufficio Tecnico Comunale; VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario; VISTO il certificato di collaudo statico delle strutture, redatto dall'Ing. Dott. Coppola Raffaele, regolarmente vistato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo; VISTO il certificato di conformità dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo; VISTA la ricevuta mod. 55 rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo comprovante l'avvenuta iscrizione dell'immobile sopra indicato alla partita n. 2609 del N.C.E.U.; VISTO il certificato di prevenzione incendio rilasciato dal COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI PALERMO;

C E R T I F I C A

che i lavori per la costruzione del fabbricato da destinare a deposito merci varie e della relativa cabina elettrica, di proprietà della Società IRCES "55" Imprese Riunite Costruzioni Edili Stradali di Ingg. Pisa & C. S.p.A., con sede in Brescia, Corso Magenta n. 29, costituiti da un capannone di forma rettangolare che occupa una superficie coperta di mq. 9.934 ed un volume di mc. 112.234 (all'interno del quale sono ubicati un corpo uffici a due elevazioni fuori terra con superficie in pianta di mq. 202, un deposito infiammabili e locale custode di mq. 68,50) nonché un locale cabina elettrica di mq. 10,50, sono stati iniziati il 27.8.1986 ed ultimati l'11.6.1987 in conformità al progetto, osservando le prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia n. 7 (Sette) del 9.8.1986 e pertanto, gli stessi si dichiarano agibili a tutti gli effetti di legge. Si rilascia a richiesta dell'Ing. Giancarlo Pisa, nella qualità per gli usi consentiti dalla legge.

Dalla Residenza Municipale, li 14 LUG 1987

p. IL SINDACO
L'Assessore Delegato
(Geom. E. Pagano)



ORIGINALE PER IL COMUNE

ALLEGATO N. 007

Al Signor Sindaco del Comune di

CAPACI



A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
	N. PROTOCOLLO	

B	N. PROGRESSIVO	0413281700
---	----------------	------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

Domanda di sanatoria per gli
abusi edilizi di cui alla legge
28 febbraio 1985, n. 47

Il modello va compilato a macchina o in stampatello
consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE			
COGNOME O DENOMINAZIONE FONDO PENSIONI PER IL			
PERSONALE ^{NOME} NELLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO			
NUMERO DI CODICE FISCALE		800 900 90 582	
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)	
	ROMA	RM	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO		C.A.P.	
VIA VITTORIO VENETO 119		00118A	
NATURA GIURIDICA PERSONA GIURIDICA PRIVATA			
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Sesso (M o F)	DATA DI NASCITA (giorno, mese, anno)	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
	1		
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA (sigla)	
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA EROGAZIONE PENSIONI			

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

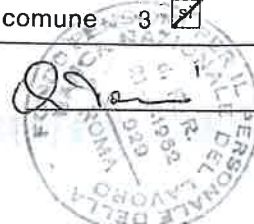
MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1ª Rata		
47/85-A						
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D	3	13'959'000	13'959'000			
TOTALE		13'959'000	13'959'000			

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 si 2 no In altro comune 3 4 no

Data 26/03/86

Firma del richiedente [Signature]





Al Signor Sindaco del Comune di

CAPACI

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
	N. PROTOCOLLO	

B	N. PROGRESSIVO	0141131281701
---	----------------	---------------

RICHIEDENTE	
COGNOME O DENOMINAZIONE	FONDO PENSIONI PER IL
NOME	PERSONALE DELLA BANCA NAZIONALE LAVORO

NUMERO DI CODICE FISCALE	80090090582
--------------------------	-------------

RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)
----------------------	--------	-------------------

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO	C.A.P.
VIA VITTORIO VENETO 119	00187

NATURA GIURIDICA	PERS. GIURIDICA PRIVATA
------------------	-------------------------

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F)	DATA DI NASCITA giorno mese anno	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
	1		
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA (sigla)	

CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA
--------------------------	-----------	--------------------

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA	EROGAZIONE PENSIONI
-------------------------------	---------------------

TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA

Proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	Locazione	<input type="checkbox"/>
Possesso ad altro titolo reale	<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)	<input type="checkbox"/>

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-D

OPERE AD USO NON RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così la risposta che fa al caso

COSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI	
Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:	
1 <input checked="" type="checkbox"/> SI	2 <input type="checkbox"/> NO
MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (Completare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)	
1 COMPRAVENDITA	
— da privati	<input type="checkbox"/>
— da impresa di costruzioni	<input checked="" type="checkbox"/>
— da altra impresa	<input type="checkbox"/>
— da altri	<input type="checkbox"/>
2 DONAZIONE e/o SUCCESSIONE	<input type="checkbox"/>
3 COSTRUITA IN PROPRIO	<input type="checkbox"/>

PROPRIETARIO (completare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)	
COGNOME O DENOMINAZIONE	
NOME	
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE
PROVINCIA (sigla)	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO	C.A.P.
LOTTIZZAZIONE	
Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:	
1 <input type="checkbox"/> NO	
2 <input checked="" type="checkbox"/>	con lottizzazione autorizzata
3 <input type="checkbox"/> SI	con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA, NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO

"CASE TROIA"

C.A.P.

90040

COMUNE

LAPACI

PROVINCIA (sigla)

PA

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Catasto terreni: foglio di mappa numero/i di mappa
- Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa numero/i di mappa
- subalterno

B - ZONA URBANISTICA

- | | Alla data d'inizio dei lavori | Alla data del 1° ottobre 1983 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| - Zona A | 1 <input type="checkbox"/> | 1 <input type="checkbox"/> |
| - Zona B | 2 <input type="checkbox"/> | 2 <input type="checkbox"/> |
| - Zona C | 3 <input type="checkbox"/> | 3 <input type="checkbox"/> |
| - Zona D | 4 <input checked="" type="checkbox"/> | 4 <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Zona E | 5 <input type="checkbox"/> | 5 <input type="checkbox"/> |
| - Zona F | 6 <input type="checkbox"/> | 6 <input type="checkbox"/> |
| - Non era vigente alcuno strumento urbanistico | 7 <input type="checkbox"/> | 7 <input type="checkbox"/> |

C - VINCOLI

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli: 1 si 2

Se si, indicare il tipo di vincolo

D - NATURA DELL'OPERA

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:

- Intero fabbricato 1
- Porzione di fabbricato 2

d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA

1. Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 1
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 2
2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 3
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 4
3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 5
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 6
4. Opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito 7
 - Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità di essa 8
 - Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso 9
5. Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di esse, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattisi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale 10
6. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di essa 11
7. Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera h), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di essa 12
 - Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 13 della presente legge 13

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

Periodo di ultimazione:

- Precedente all'1-9-1967 1
 - dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2
 - dal 30-1-1977 all'1-10-1983 3
- Anno di ultimazione: 19

G - DISPONIBILITÀ ALL'USO

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era agibile:

- 1
- 2 no
- parzialmente 3

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO

a - Dimensioni e consistenza

<p>— Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. <u>1</u></p> <p>— Piani entro terra n. <u>0</u></p> <p>— Volume totale (vuoto per pieno) mc <u>27,58</u></p>	<p>— Superficie per attività</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attività industriale o artigianale mq <u> </u> - Attività commerciale mq <u>11,03</u> - Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio di culto mq <u> </u> - Attività turistica-ricettiva o agri-turistica mq <u> </u> - Attività connessa con la conduzione agricola mq <u> </u> - Altre attività mq <u> </u> <p align="right">SUPERFICIE COMPLESSIVA mq <u>11,03</u></p>
---	---

b - Difformità dalla licenza edilizia, autorizzazione o concessione. (Segnalare gli estremi della autorizzazione, licenza o concessione).

N. licenza, concessione o autorizzazione

Data di rilascio giorno mese 19 anno

Destinazione d'uso assentita

Superficie assentita mq

Volume assentito mc

c - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.

— da 0 a 400 mq <input type="checkbox"/>	— da 1.501 a 2.000 mq <input type="checkbox"/>
— da 401 a 600 mq <input type="checkbox"/>	— da 2.001 a 4.000 mq <input type="checkbox"/>
— da 601 a 1.000 mq <input type="checkbox"/>	— da 4.001 a 10.000 mq <input type="checkbox"/>
— da 1.001 a 1.500 mq <input type="checkbox"/>	— da 10.001 a 20.000 mq <input checked="" type="checkbox"/>
	— oltre 20.000 mq <input type="checkbox"/>

d - Destinazione d'uso dell'opera

- attività industriale o artigianale
- attività commerciale
- attività sportiva
- attività culturale
- attività sanitaria
- opere religiose o a servizi di culto
- attività turistico-ricettiva o agri-turistica
- attività connessa con la conduzione agricola
- altre attività (specificare)

e - Accatastamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale

f - Numero addetti

Numero degli addetti, occupati al 31-12-1984, nell'unità locale in cui ricade l'opera oggetto di sanatoria

B - CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO NEL QUALE È UBICATA L'OPERA OGGETTO DI SANATORIA

Dimensione e consistenza

piani fuori terra (compreso il seminterrato) n.

- piani entro terra n.

- struttura portante prevalente

- pietre o mattoni prefabbricata

- cemento armato - mista e altra

Destinazione

- esclusivamente ad uso non residenziale

- uso misto con presenza di abitazioni

numero eventuali abitazioni comprese nel fabbricato

Impianti e servizi ad uso diretto del fabbricato

- allacciamento rete fognante
- allacciamento rete elettrica
- allacciamento rete idrica
- allacciamento rete distrib. gas
- impianti di depuraz. degli scarichi
- Impianti per il controllo delle emissioni atmosferiche
- spazi per parcheggi
- eventuali altre superfici scoperte di pertinenza del fabbricato mq

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBLAZIONE		
Tipologia 1	L. 2.500 mq	L. 12.500 mq	L. 18.000 mq
Tipologia 2	L. 1.500 mq	L. 7.500 mq	L. 12.500 mq
Tipologia 3	L. 1.000 mq	L. 6.000 mq	L. 10.000 mq
Tipologia 4	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 5	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 6	L. 500 mq	L. 1.250 mq	L. 2.500 mq
Tipologia 7	L. 50.000	L. 100.000	L. 225.000

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso). Lire/mq 18.000

B - SUPERFICI DELLE OPERE DA SANARE RELATIVE A:

2) Attività industriale o artigianale	mq	<u>11.013</u>
3) Attività commerciale	mq	<u>11.013</u>
4) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto	mq	<u>11.013</u>
5) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica	mq	<u>11.013</u>
6) Attività connessa con la conduzione agricola	mq	<u>11.013</u>
7) Altre attività	mq	<u>11.013</u>

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Misura dell'oblazione e coefficienti correttivi

8) Attività industriale e artigianale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni)	Lire/mq	<u>18.000</u>
9) Attività commerciale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni)	Lire/mq	<u>11.013</u>
10) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (ridurre di un terzo l'importo di rigo 1)	Lire/mq	<u>18.000</u>
11) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni)	Lire/mq	<u>18.000</u>
12) Attività connessa alla conduzione agricola (ridurre alla metà l'importo di rigo 1)	Lire/mq	<u>18.000</u>

Misura dell'oblazione

13) Attività industriale o artigianale (moltiplicare rigo 2 per rigo 8)	Lire/mq	<u>133.000</u>
14) Attività commerciale (moltiplicare rigo 3 per rigo 9)	Lire/mq	<u>133.000</u>
15) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (moltiplicare rigo 4 per rigo 10)	Lire/mq	<u>133.000</u>
16) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare rigo 5 per rigo 11)	Lire/mq	<u>133.000</u>
17) Attività connessa alla conduzione agricola (moltiplicare rigo 6 per rigo 12)	Lire/mq	<u>133.000</u>
18) Altre attività (moltiplicare rigo 7 per rigo 1)	Lire/mq	<u>133.000</u>

D - MODALITÀ DI VERSAMENTO

19) Oblazione da versare - Casi particolari (art. 38, co 6)	Lire	<u>133.000</u>
20) Oblazione da versare (riportare la somma degli importi da rigo 13 a rigo 18 ovvero l'importo di rigo 19)	Lire	<u>133.000</u>

21) Somma versata in data: 21/27/03/1986

22) Nel caso di versamento in unica soluzione, barrare il quadratino

23) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate:

fino a 3 rate

Documentazione allegata

1 - RELAZIONE

DELLE OPERE

2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGR.

4 - VERSAMENTI

3 - ATTO NOTORIO ATTESTANTE L'EROCA DI REALIZZAZIONE

5 - ATTO NOTORIO ATTESTANTE DI AVER AVVIATO LE ACCATASIAZIONI

Data

26/03/86

Firma del richiedente

[Firma]



Al Signor Sindaco del Comune di
CAPACI

RISERVATO AL COMUNE	
Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
A COMUNE	
B PROVINCIA	
C PROTOCOLLO	
D PROGRESSIVO	10411312181/401 2

RICHIEDENTE			
COGNOME O DENOMINAZIONE FONDO PENSIONI PER IL PERSONALE DELLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO			
NUMERO DI CODICE FISCALE		800 900 90582	
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)	
	ROMA	RM	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO		C.A.P.	
VIA VITTORIO VENETO 19		001187	
NATURA GIURIDICA PERS. GIURIDICA PRIVATA			
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Sesso (M o F)	DATA DI NASCITA (giorno, mese, anno)	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
	1		
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA (sigla)	
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA EROGAZIONE PENSIONI			
TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA			
Proprietà	1 <input checked="" type="checkbox"/>	Locazione	3 <input type="checkbox"/>
Possesso ad altro titolo reale	2 <input type="checkbox"/>	Altro (specificare)	4 <input type="checkbox"/>

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-D

OPERE AD USO NON RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così la risposta che fa al caso

<p>CONSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI</p> <p>Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:</p> <p>1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>PROPRIETARIO (compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)</p> <p>COGNOME O DENOMINAZIONE _____</p> <p>NOME _____</p> <p>RESIDENZA ANAGRAFICA</p> <p>COMUNE</p> <p>PROVINCIA (sigla)</p> <p>FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO</p> <p>C.A.P.</p>
<p>MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (compilare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)</p> <p>1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/></p>	<p>LOTTIZZAZIONE</p> <p>Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:</p> <p>1 <input type="checkbox"/> no</p> <p>2 <input checked="" type="checkbox"/> con lottizzazione autorizzata</p> <p>3 <input type="checkbox"/> si con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata</p>

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO

a - Dimensioni e consistenza

<p>— Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. <input type="text" value=""/></p> <p>— Piani entro terra n. <input type="text" value=""/></p> <p>— Volume totale (vuoto per pieno) mc <input type="text" value=""/></p>	<p>— Superficie per attività</p> <p>- Attività industriale o artigianale mq <input type="text" value=""/></p> <p>- Attività commerciale mq <input type="text" value="1700,198"/></p> <p>- Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio di culto mq <input type="text" value=""/></p> <p>- Attività turistica-ricettiva o agri-turistica mq <input type="text" value=""/></p> <p>- Attività connessa con la conduzione agricola mq <input type="text" value=""/></p> <p>- Altre attività mq <input type="text" value=""/></p> <p align="right">SUPERFICIE COMPLESSIVA mq <input type="text" value=""/></p>
--	--

b - Difformità dalla licenza edilizia, autorizzazione o concessione. (Segnalare gli estremi della autorizzazione, licenza o concessione).

c - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.

<p>N. licenza, concessione o autorizzazione <input type="text" value=""/></p> <p>Data di rilascio <input type="text" value=""/> giorno <input type="text" value="1"/> mese <input type="text" value="9"/> anno <input type="text" value=""/></p> <p>Destinazione d'uso assentita <input type="text" value=""/></p> <p>Superficie assentita mq <input type="text" value=""/></p> <p>Volume assentito mc <input type="text" value=""/></p>	<p>— da 0 a 400 mq <input type="checkbox"/> 1 — da 1.501 a 2.000 mq <input type="checkbox"/> 5</p> <p>— da 401 a 600 mq <input type="checkbox"/> 2 — da 2.001 a 4.000 mq <input type="checkbox"/> 6</p> <p>— da 601 a 1.000 mq <input type="checkbox"/> 3 — da 4.001 a 10.000 mq <input type="checkbox"/> 7</p> <p>— da 1.001 a 1.500 mq <input type="checkbox"/> 4 — da 10.001 a 20.000 mq <input type="checkbox"/> 8</p> <p>— oltre 20.000 mq <input type="checkbox"/> 9</p>
--	--

d - Destinazione d'uso dell'opera

e - Accatastamento

— attività industriale o artigianale 1

— attività commerciale 2

— attività sportiva 3

— attività culturale 4

— attività sanitaria 5

— opere religiose o a servizi di culto 6

— attività turistico-ricettiva o agri-turistica 7

— attività connessa con la conduzione agricola 8

— altre attività 9 (specificare)

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale

f - Numero addetti

Numero degli addetti, occupati al 31-12-1984, nell'unità locale in cui ricade

l'opera oggetto di sanatoria

B - CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO NEL QUALE È UBICATA L'OPERA OGGETTO DI SANATORIA

Dimensione e consistenza

- piani fuoriterra (compreso il seminterrato) n.

- piani entro terra n.

- struttura portante prevalente

- pietre o mattoni 1 - prefabbricata 3

- cemento armato 2 - mista e altra 4

Impianti e servizi ad uso diretto del fabbricato

- allacciamento rete fognante 1

- allacciamento rete elettrica 2

- allacciamento rete idrica 3

- allacciamento rete distrib. gas 4

- impianti di depuraz. degli scarichi 5

- Impianti per il controllo delle emissioni atmosferiche 6

- spazi per parcheggi 7

- eventuali altre superfici scoperte di pertinenza del fabbricato mq

Destinazione

- esclusivamente ad uso non residenziale 1

- uso misto con presenza di abitazioni 2

- numero eventuali abitazioni comprese nel fabbricato

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBLAZIONE		
Tipologia 1	L. 2.500 mq	L. 12.500 mq	L. 18.000 mq
Tipologia 2	L. 1.500 mq	L. 7.500 mq	L. 12.500 mq
Tipologia 3	L. 1.000 mq	L. 6.000 mq	L. 10.000 mq
Tipologia 4	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 5	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 6	L. 500 mq	L. 1.250 mq	L. 2.500 mq
Tipologia 7	L. 50.000	L. 100.000	L. 225.000

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso). Lire/mq 4.000

B - SUPERFICI DELLE OPERE DA SANARE RELATIVE A

- | | | |
|--|----|---------------------------|
| 2) Attività industriale o artigianale | mq | <u> </u> , <u> </u> |
| 3) Attività commerciale | mq | <u>1700</u> , <u>08</u> |
| 4) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto | mq | <u> </u> , <u> </u> |
| 5) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica | mq | <u> </u> , <u> </u> |
| 6) Attività connessa con la conduzione agricola | mq | <u> </u> , <u> </u> |
| 7) Altre attività | mq | <u> </u> , <u> </u> |

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Misura dell'oblazione e coefficienti correttivi

- | | | |
|--|---------|--------------------------|
| 8) Attività industriale e artigianale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni) | Lire/mq | <u> </u> . <u>000</u> |
| 9) Attività commerciale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni) | Lire/mq | <u>8</u> . <u>000</u> |
| 10) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (ridurre di un terzo l'importo di rigo 1) | Lire/mq | <u> </u> . <u>000</u> |
| 11) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni) | Lire/mq | <u> </u> . <u>000</u> |
| 12) Attività connessa alla conduzione agricola (ridurre alla metà l'importo di rigo 1) | Lire/mq | <u> </u> . <u>000</u> |

Misura dell'oblazione

- | | | |
|---|---------|---------------------------|
| 13) Attività industriale o artigianale (moltiplicare rigo 2 per rigo 8) | Lire/mq | <u> </u> . <u>000</u> |
| 14) Attività commerciale (moltiplicare rigo 3 per rigo 9) | Lire/mq | <u>13601</u> . <u>000</u> |
| 15) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (moltiplicare rigo 4 per rigo 10) | Lire/mq | <u> </u> . <u>000</u> |
| 16) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare rigo 5 per rigo 11) | Lire/mq | <u> </u> . <u>000</u> |
| 17) Attività connessa alla conduzione agricola (moltiplicare rigo 6 per rigo 12) | Lire/mq | <u> </u> . <u>000</u> |
| 18) Altre attività (moltiplicare rigo 7 per rigo 1) | Lire/mq | <u> </u> . <u>000</u> |

D - MODALITÀ DI VERSAMENTO

- | | | |
|--|------|---------------------------|
| 19) Oblazione da versare - Casi particolari (art. 38, co 6) | Lire | <u> </u> . <u>000</u> |
| 20) Oblazione da versare (riportare la somma degli importi da rigo 13 a rigo 18 ovvero l'importo di rigo 19) | Lire | <u>13601</u> . <u>000</u> |

21) Somma versata in data: 21/27/03 | 1 | 9 | 86

22) Nel caso di versamento in unica soluzione, barrare il quadratino

23) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate:

fino a 3 rate

Documentazione allegata

1 - RELAZIONE TECNICA

2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

3 - ATTO NOTORIO CHE ATTESTI
L'EPOCA DI REALIZZAZIONE

DELLE OPERE

4 - VERSAMENTI

Data

26/03/86

Firma del richiedente

[Firma]

Integrazion precedente versamento

ORIGINALE PER IL COMUNE

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
	N. PROTOCOLLO	

B	N. PROGRESSIVO	041132811700 3
---	----------------	----------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-D

OPERE AD USO NON RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così la risposta che fa al caso



Al Signor Sindaco del Com.



CAPACI

RICHIEDENTE			
COGNOME O DENOMINAZIONE FONDO PENSIONI PER IL PERSONALE DELLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO			
NUMERO DI CODICE FISCALE 80090090582			
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE ROMA	PROVINCIA (sigla) RM	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO VIA V. VENETO 119			C.A.P. 00187
NATURA GIURIDICA PERSONA GIURIDICA PRIVATA			
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Sesso (M o F)	DATA DI NASCITA (giorno mese anno) 1	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA			PROVINCIA (sigla)
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA EROGAZIONE PENSIONI			
TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA			
Proprietà <input checked="" type="checkbox"/>	Locazione <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	
Possesso ad altro titolo reale <input type="checkbox"/>	Altro (specificare) <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	
PROPRIETARIO (compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)			
COGNOME O DENOMINAZIONE			
NOME			
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO			C.A.P.
LOTTIZZAZIONE			
Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:			
1 <input type="checkbox"/>	no		
2 <input checked="" type="checkbox"/>	con lottizzazione autorizzata		
3 <input type="checkbox"/>	con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata		

COSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI	
Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali: 1 <input checked="" type="checkbox"/> sì 2 <input type="checkbox"/> no	
MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (Compilare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)	
1 COMPRAVENDITA	
— da privati	1 <input type="checkbox"/>
— da impresa di costruzioni	2 <input checked="" type="checkbox"/>
— da altra impresa	3 <input type="checkbox"/>
— da altri	4 <input type="checkbox"/>
2 DONAZIONE e/o SUCCESSIONE	5 <input type="checkbox"/>
3 COSTRUITA IN PROPRIO	6 <input type="checkbox"/>

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO

"CASE TROIA"

C.A.P.

910140

COMUNE

CAPACI

PROVINCIA

(sigla)

PR

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Catasto terreni: foglio di mappa numero/i di mappa
- Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa numero/i di mappa
- subalterno

B - ZONA URBANISTICA

- | | Allo data
d'inizio dei lavori | Allo data
del 1° ottobre 1983 |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| - Zona A | 1 <input type="checkbox"/> | 1 <input type="checkbox"/> |
| - Zona B | 2 <input type="checkbox"/> | 2 <input type="checkbox"/> |
| - Zona C | 3 <input type="checkbox"/> | 3 <input type="checkbox"/> |
| - Zona D | 4 <input checked="" type="checkbox"/> | 4 <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Zona E | 5 <input type="checkbox"/> | 5 <input type="checkbox"/> |
| - Zona F | 6 <input type="checkbox"/> | 6 <input type="checkbox"/> |
| - Non era vigente alcuno
strumento urbanistico | 7 <input type="checkbox"/> | 7 <input type="checkbox"/> |

C - VINCOLI

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli: 1 si 2

Se si, indicare il tipo di vincolo

D - NATURA DELL'OPERA

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:

- Intero fabbricato 1
- Porzione di fabbricato 2

d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA

- Opere realizzate in assenza e difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 1
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 2
- Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 3
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 4
- Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 5
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 6
- Opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito 7
 - Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità di essa 8
 - Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso 9
- Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di esse, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattisi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale 10
- Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di essa 11
- Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di essa 12
 - Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 13 della presente legge 13

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

Periodo di ultimazione:

- Precedente all'1-9-1967 1 dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2
- dal 30-1-1977 all'1-10-1983 3 Anno di ultimazione: 19

G - DISPONIBILITÀ ALL'USO

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era agibile:

- 1 2 no parzialmente 3

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO

a - Dimensioni e consistenza

— Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. <input type="text" value="1"/> — Piani entro terra n. <input type="text" value="1"/> — Volume totale (vuoto per pieno) mc <input type="text" value="1.1"/>	— Superficie per attività - Attività industriale o artigianale mq <input type="text" value="1.1"/> - Attività commerciale mq <input type="text" value="1.1"/> - Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio di culto mq <input type="text" value="1.1"/> - Attività turistica-ricettiva o agri-turistica mq <input type="text" value="1.1"/> - Attività connessa con la conduzione agricola mq <input type="text" value="1.1"/> - Altre attività mq <input type="text" value="1.1"/> SUPERFICIE COMPLESSIVA mq <input type="text" value="1.1"/>
--	--

b - Difformità dalla licenza edilizia, autorizzazione o concessione. (Segnalare gli estremi della autorizzazione, licenza o concessione).

N. licenza, concessione o autorizzazione

Data di rilascio giorno mese anno

Destinazione d'uso assentita

Superficie assentita mq

Volume assentito mc

c - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.

— da 0 a 400 mq <input type="checkbox"/>	— da 1.501 a 2.000 mq <input type="checkbox"/>
— da 401 a 600 mq <input type="checkbox"/>	— da 2.001 a 4.000 mq <input type="checkbox"/>
— da 601 a 1.000 mq <input type="checkbox"/>	— da 4.001 a 10.000 mq <input type="checkbox"/>
— da 1.001 a 1.500 mq <input type="checkbox"/>	— da 10.001 a 20.000 mq <input type="checkbox"/>
	— oltre 20.000 mq <input type="checkbox"/>

d - Destinazione d'uso dell'opera

— attività industriale o artigianale	<input type="checkbox"/>
— attività commerciale	<input type="checkbox"/>
— attività sportiva	<input type="checkbox"/>
— attività culturale	<input type="checkbox"/>
— attività sanitaria	<input type="checkbox"/>
— opere religiose o a servizi di culto	<input type="checkbox"/>
— attività turistico-ricettiva o agri-turistica	<input type="checkbox"/>
— attività connessa con la conduzione agricola	<input type="checkbox"/>
— altre attività (specificare)	<input type="checkbox"/>

e - Accatastamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale

f - Numero addetti

Numero degli addetti, occupati al 31-12-1984, nell'unità locale in cui ricade l'opera oggetto di sanatoria

B - CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO NEL QUALE È DIRIVATA L'OPERA OGGETTO DI SANATORIA

Dimensione e consistenza

- piani fuoriterra (compreso il seminterrato) n.
 - piani entro terra n.
 - struttura portante prevalente
 - pietre o mattoni - prefabbricata
 - cemento armato - mista e altra

Destinazione

- esclusivamente ad uso non residenziale
 - uso misto con presenza di abitazioni
 - numero eventuali abitazioni comprese nel fabbricato

Impianti e servizi ad uso diretto del fabbricato

- allacciamento rete fognante
 - allacciamento rete elettrica
 - allacciamento rete idrica
 - allacciamento rete distrib. gas
 - impianti di depuraz. degli scarichi
 - Impianti per il controllo delle emissioni atmosferiche
 - spazi per parcheggi
 - eventuali altre superfici scoperte di pertinenza del fabbricato mq

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBLAZIONE		
Tipologia 1	L. 2.500 mq	L. 12.500 mq	L. 18.000 mq
Tipologia 2	L. 1.500 mq	L. 7.500 mq	L. 12.500 mq
Tipologia 3	L. 1.000 mq	L. 6.000 mq	L. 10.000 mq
Tipologia 4	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 5	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 6	L. 500 mq	L. 1.250 mq	L. 2.500 mq
Tipologia 7	L. 50.000	L. 100.000	L. 225.000

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso) Lire/mq

B - SUPERFICI DELLE OPERE DA SANARE RELATIVE A

2) Attività industriale o artigianale	mq	<input type="text" value=""/>
3) Attività commerciale	mq	<input type="text" value=""/>
4) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto	mq	<input type="text" value=""/>
5) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica	mq	<input type="text" value=""/>
6) Attività connessa con la conduzione agricola	mq	<input type="text" value=""/>
7) Altre attività	mq	<input type="text" value=""/>

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Misura dell'oblazione e coefficienti correttivi

8) Attività industriale e artigianale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni)	Lire/mq	<input type="text" value=""/>
9) Attività commerciale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni)	Lire/mq	<input type="text" value="225.000"/>
10) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (ridurre di un terzo l'importo di rigo 1)	Lire/mq	<input type="text" value=""/>
11) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni)	Lire/mq	<input type="text" value=""/>
12) Attività connessa alla conduzione agricola (ridurre alla metà l'importo di rigo 1)	Lire/mq	<input type="text" value=""/>

Misura dell'oblazione

13) Attività industriale o artigianale (moltiplicare rigo 2 per rigo 8)	Lire/mq	<input type="text" value=""/>
14) Attività commerciale (moltiplicare rigo 3 per rigo 9)	Lire/mq	<input type="text" value=""/>
15) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (moltiplicare rigo 4 per rigo 10)	Lire/mq	<input type="text" value=""/>
16) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare rigo 5 per rigo 11)	Lire/mq	<input type="text" value=""/>
17) Attività connessa alla conduzione agricola (moltiplicare rigo 6 per rigo 12)	Lire/mq	<input type="text" value=""/>
18) Altre attività (moltiplicare rigo 7 per rigo 1)	Lire/mq	<input type="text" value=""/>

D - MODALITÀ DI VERSAMENTO

19) Oblazione da versare - Casi particolari (art. 38, co 6)	Lire	<input type="text" value=""/>
20) Oblazione da versare (riportare la somma degli importi da rigo 13 a rigo 18 ovvero l'importo di rigo 19)	Lire	<input type="text" value="225.000"/>

21) Somma versata in data: 21 / 27 / 03 | 1986

22) Nel caso di versamento in unica soluzione, barrare il quadratino

23) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate:

fino a 3 rate

Documentazione allegata

1 - RELAZIONE TECNICA

2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

3 - ATTO NOTORIO ATTESTANTE L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE

4 - VERSAMENTI

Data 26/03/86

Firma del richiedente

[Firma]



SOPRINTENDENZA AI BB.CC.AA.

COMUNE
DI
PALERMO

PROGETTO IN SANATORIA AI SENSI
DELLA LEGGE 47/85 E L.R. 37/85
DI UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE
DI PALERMO IN
Contrada Case Troia
Protocollo n. 2221 del 29/03/1986

RICHIEDENTE : Fondo Pensioni per il personale della
Banca Nazionale del Lavoro

SOPRINTENDENZA B.C.A.
Sez. P.A.U.

PALERMO

08919

61261

1986

Data 26 MAR 1997

ELABORATO GRAFICO AMBIENTALE
Sezione Edilizia

RELAZIONE TECNICA

20 MAR. 1998



20 MAR. 1997

IL DIRETTORE TECNICO
Arch. ...
IL TECNICO



PROPRIETARIO

FONDO DI PREVIDENZA DEL PERSONALE
DELLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

Handwritten signature of the owner over the stamp.

RELAZIONE TECNICA

Oggetto della presente relazione sono degli immobili siti nel Comune di Capaci in Contrada Case Troia più precisamente riportati nel N.C.T. nel foglio 5 particelle 552 e 467 del Comune di Capaci.

Trattasi di due corpi di fabbrica di cui uno ad una elevazione fuori terra con elementi di pilastri, travi, arcate e copertura in c.a. prefabbricati ed un'altro a due elevazioni fuori terra con struttura in c.a. e solai in latero cemento oltre a piccolo fabbricato isolato adibito a locale bombole. L'edificio principale è adibito a deposito merci di generi alimentari mentre quello a due elevazioni ad uffici, necessari per la conduzione dell'attività commerciale.

L'immobile destinato a deposito è stato realizzato in conformità al progetto approvato dalla C.E. nella seduta dell'11/01/1973 ed alla Concessione Edilizia n° 623 rilasciata dal Municipio di Capaci il 31/03/1973. Tale progetto prevedeva inizialmente un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra comprendente un unico grande vano ad uso deposito merci e da un corpo di fabbrica a due elevazioni connesso direttamente al primo e composto al piano terra da ingresso, servizi igienici, uffici, infermeria, locali autoclave, cabina Enel, officina, locali

per lavaggi carrelli e vano per la ricarica batterie carrelli ed al piano primo da locali spogliatoio, cucina, mensa ristoro e un appartamento di tre vani per alloggio guardiano.

Durante la realizzazione delle suddette opere e comunque entro il 1° Ottobre 1983 sono state apportate delle modifiche interne alle costruzioni che non hanno comportato né aumento delle superfici utili, né aumento di cubatura né variazione della sagoma dell'edificio.

Tali modifiche, individuabili nella tipologia di abuso "4", consistono essenzialmente in una redistribuzione generale di alcuni locali quali il locale Enel, centrale termica ed autoclave mentre i locali mensa ristoro, cucina e l'alloggio del custode sono stati soppressi al fine di realizzare più vani per uffici e locali deposito.

Sono state realizzate inoltre diverse aperture non previste in progetto onde realizzare uscite di sicurezza tramite porte in ferro e maniglioni di sicurezza. Questi ultimi abusi sono stati classificati nella tipologia "7" poiché hanno modificato i prospetti senza alterare superficie né volume.

L'unica struttura completamente abusiva e priva di concessione edilizia è un piccolo fabbricato isolato delle dimensioni di m 2,45x4,50 sviluppante un volume di circa 40,44 mc adibito a deposito bombole e classificato nella tipologia di abuso "1". Tale costruzione è stata realizzata in muratura

di conci di tufo e rifinita con intonaco di tipo grezzo. L'accesso è consentito tramite porta in ferro e diverse finestre consentono un'adeguata areazione del locale garantendone la sicurezza.

Non avendo spostato servizi igienici gli immobili dal punto di vista igienico sanitario sono nel rispetto della norma. Anche dal punto di vista sismico, non avendo alterato la struttura originaria, i corpi di fabbrica sono idonei e conformi alle normative vigenti.

Per tali abusi è stata presentata dal Fondo Pensioni per il Personale della Banca Nazionale del Lavoro istanza di condono edilizio assunta al protocollo 2221 del 29/03/1986 presso il Municipio di Capaci.

Attualmente la proprietà degli stessi è del Fondo Pensioni per il Personale della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma giusto atto di compravendita del 15/03/1983 in notaio Teseo Sirolli Mendaro trascritto in Palermo il 18/04/1984 ai nn. 16550/13783.

TABELLA DEI DATI METRICI

Uffici e servizi

Tipologia d'abuso "4"

PIANO TERRA

2,60x11,90	= mq.	30,94
3,00x11,90	= "	35,70
6,75x11,90	= "	80,35
6,95x4,40	= "	30,58
4,70x4,40	= "	20,68
11,90x2,70	= "	13,77
4,05x2,60	= "	10,53
1,60x1,30	= "	2,08
1,60x1,20	= "	1,92
6,00x2,60	= "	15,60
17,20x12,00	= "	206,40
14,10x10,00	= "	141,00
7,00x2,00	= "	14,00
2,60x3,90	= "	10,14
2,60x3,70	= "	9,62
2,10x3,00	= "	6,30
2,10x3,10	= "	6,51
1,60x0,90	= "	1,44
1,80x1,10	= "	1,98
2,05x3,00	= "	6,15
2,05x3,10	= "	6,35
4,20x5,10	= "	21,42
4,20x1,40	= "	5,88
2,90x3,40	= "	9,86
3,00x1,20	= "	3,60
4,00x10,00	= "	40,00

PIANO PRIMO

6,10x15,20	= mq.	92,72
6,00x2,80	= "	16,80
6,00x4,40	= "	26,40
(2,90x1,30)+(1,20x1,90)+(2,40x1,20)	= "	8,93
3,00x3,00	= "	9,00
1,20x1,80	= "	2,16
1,60x3,00	= "	4,80
2,80x3,40	= "	9,52
3,10x3,40	= "	10,54
1,60x5,00	= "	8,00
3,00x5,00	= "	15,00
3,20x5,00	= "	16,00
(4,10x5,10)+(3,90x4,60)	= "	38,85
(2,20x7,50)+(1,70x7,30)	= "	28,91
5,60x3,70	= "	20,72
5,60x8,20	= "	45,92
(4,65x2,30)+(5,00x3,05)	= "	25,94
13,40x2,20	= "	29,48
1,50x3,20	= "	4,80
1,60x1,50	= "	2,40
2,20x2,30	= "	5,06
4,90x2,20	= "	10,78
2,20x2,30	= "	5,06
2,20x3,20	= "	7,04
4,25x7,30	= "	31,02
1,60x1,00	= "	1,60
1,60x1,10	= "	1,76
4,40x9,60	= "	42,24

TOTALE MQ. 1235,59

Locale bombole

Tipologia d'abuso "1"

4,50x2,45 = mq. 11,02

ALLA SOPRINTENDENZA
PER I BENI AMBIENTALI
DELLA SICILIA OCCIDENTALE
PALERMO

Il sottoscritto FONDO DI PREVIDENZA DEL PERSONALE DELLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO con sede in Roma via C. Colombo, 283/A rappresentato da Mauro Belati, nato a Perugia il 26/8/1946 e Stefano Bossini nato a Roma il 17/12/1954 nella qualità rispettivamente di Responsabile dell'Ufficio Tecnico Immobiliare e Funzionario addetto, avendo presentato istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 e L.R. 37/85 presso il Municipio di Capaci ed assunta al protocollo 2221 del 29/3/86 relativo all'immobile sito nel Comune di Capaci Contrada Case Troia, ricadente nel N.C.T. al foglio 5 particella 552 e 467

CHIEDE

a codesta rispettabile Soprintendenza il N.O. ai sensi della legge 8/8/1985 n. 431.

A tal fine si allegano i seguenti documenti:

- n. 4 copie di progetto
- n. 4 copie di relazione tecnica illustrativa



- documentazione fotografica dell'immobile

- copie delle istanze di sanatoria

Roma 9/4/97

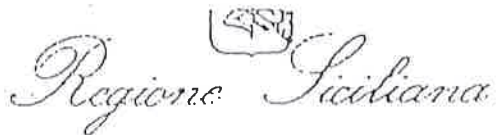
FONDO DI PREVIDENZA DEL PERSONALE

DELLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

Santi

[Signature]

MINUTA



SOPRINTENDENZA BENI CULTURALI ED AMBIENTALI
Sezione Beni Paesaggistici Architettonici Urbanistici
PALERMO

Prot. n. 4905/T

Palermo, li 20 MAR. 1998

BB.NN. 61261

Al. 844

alla Ditta Fondo Pensioni B.N.L.
via C. Colombo, 283/A
ROMA

Al Sig. Sindaco del Comune di
CAPACI

All'Ass.to Reg. Ic BB.CC.AA. e P.L.
Gr. V / B:C:
P A L E R M O

Alla Procura della Repubblica
c/o la Procura circondariale di
PALERMO

OGGETTO : Parere di competenza ai sensi dell'art.23 L.R. 37/85 - Dichiarazione di lieve danno - Loc. contrada Case Troia -
Immobile realizzato prima dell'entrata in vigore del vincolo paesaggistico.
Comune di Capaci Ditta Fondo Pensioni B.N.L. ~~XXXX~~

VISTO l'art.23, decimo comma, della legge 37/85 e successive integrazioni;

VISTA la legge n.1497 del 29.06.1939 sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche ed il relativo regolamento n.1357 del 03.06.1940;

VISTA la legge 08.08.1985, n.431;

VISTO l'art. 1 lett. c: , legge n.431/85;

VISTO l'art. 734 del Codice Penale e l'art. 1 sexies legge n. 431/85;

l'art. 5 della L.R. n. 17 del 31.05.1994;

1973 ✓
CONSIDERATO che l'opera abusiva è stata realizzata in data anteriore all'apposizione del vincolo, si evince dagli atti della pratica;

La Soprintendenza, eseguito esame del progetto in sanatoria trasmesso con la nota emarginata, ente in area sottoposta a vincolo ai sensi della legge 1497/39, è del parere che la costruzione in toto ~~non arreca pregiudizio~~/arreca lieve pregiudizio alle valenze paesaggistiche dell'area protetta.

Ente se ne dichiara la compatibilità e si rilascia nulla osta alla concessione in sanatoria;

Ente si rappresenta all'Autorità giudiziaria in indirizzo per i procedimenti penali previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

Contro il presente provvedimento può essere proposto, entro trenta giorni dalla data di ricezione dello stesso, ricorso gerarchico all'Assessorato Regionale Beni Culturali ed Ambientali e P.L., ai sensi del D.P.R. 1199/71, ovvero ricorso giurisdizionale entro il termine di sessanta giorni.

Per quanto riguarda la sostituzione del tetto di copertura, questa Soprintendenza emette parere favorevole ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/39.

Il progetto approvato dovrà essere realizzato nei particolari, nelle quote e nelle dimensioni conformemente ai grafici. Le aree libere dovranno essere reintegrate nei loro aspetti e nei loro valori paesistici.

Ogni eventuale variante dovrà essere preventivamente approvata dalla Soprintendenza, per non incorrere nelle sanzioni previste, a carico dei trasgressori, dall'art. 15 della legge 29-6-1939 n. 1497.

L'approvazione della Soprintendenza è data ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale ed è valida, ai sensi dell'art. 16 del Regolamento 3-6-1940 n. 1357, per un periodo di cinque anni trascorso il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova approvazione. Conseguentemente resta in vigore l'obbligo della osservanza e del rispetto di ogni ulteriore e più restrittiva norma del regolamento edilizio e dei piani comunali, ed in particolare alle disposizioni delle leggi urbanistiche 17-8-1942 n. 1150 e 6-8-1967 n. 765 e seguenti.

Visto: IL SOPRINTENDENTE
(Dott. C.A. Di Stefano)



IL DIRETTORE DI SEZIONE
(Arch. Guido Meli)


18398

SOPRINTENDENZA AI BB.CC.AA.

COMUNE
DI
PALERMO

PROGETTO IN SANATORIA AI SENSI
DELLA LEGGE 47/85 E L.R. 37/85
DI UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE
DI PALERMO IN
Contrada Case Troia
Protocollo n. 2221 del 29/03/1986

RICHIEDENTE : Fondo Pensioni per il personale della
Banca Nazionale del Lavoro

SOPRINTENDENZA BENI CULTURALI E AMBIENTALI
Sezione Beni Paesaggistici e Ambientali
ELABORATO GRAFICO

SOPRINTENDENZA B.C.A.
Sez. P.A.U.

PALERMO

Protocollo N. 08919

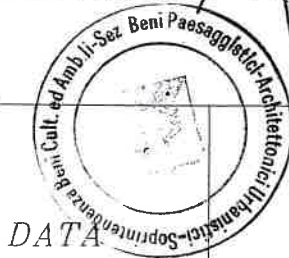
Classifica BB.NN. 61261

Data 26 MAG. 1997

Traffici allegati al provvedimento emesso con
data n. 1905/7 del 20 MAR. 1998
RELAZIONE TECNICA

IL DIRETTORE DI SEZIONE
(Arch. G. Meli)

IL DIRETTORE TECNICO
Arch. Silvio [firma]



DATA

IL TECNICO

PROPRIETARIO

20 MAR. 1997



FONDO DI PENSIONI DEL PERSONALE
DELLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

[Firma del proprietario]

20 MAR. 1998

4905/7

20 MAR. 1998



UFFICIO DI SEZIONE

(Arch. G. Meli)

Il Dirigente Tecnico

ROBERTO DI CICCORA

COMUNE
DI
CAPACI

DELLA LEGGE 47/85 E L.R. 37/85

DI UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE

DI CAPACI IN

Contrada Case Troia

Protocollo 2221 del 29/03/1986

RICHIEDENTE : Fondo Pensioni per il personale della
Banca Nazionale del Lavoro

ELABORATO GRAFICO

RELAZIONE TECNICA

SOPRINTENDENZA B.C.A.
Sez. P.A.U.

PALERMO

Protocollo N. 08919

Classifica BB.NN. 61261

Data 26 MAG. 1997

DATA

20 MAR. 1997

IL TECNICO



IL RICHIEDENTE

FONDO DI PREVIDENZA DEL PERSONALE
DELLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

COMUNE DI CAPACI

PROVINCIA DI PALERMO

UFFICIO TECNICO

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE EDILE

IL SINDACO

VISTA l'istanza prot.n.2790 del 23/03/1990 presentata dal Sig. Curzio Furio nella qualità di legale rappresentante del Fondo Pensioni per il Personale della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma via V. Veneto n.119;
VISTO il progetto e la relazione allegati alla citata istanza, redatti dall'Arch. Fucarino Maurizio, (C.F. FCR MRZ 56D10 G273R), iscritto al relativo ordine della provincia di Palermo al n.1341;
ACCERTATO che l'istante ha il titolo per richiedere l'autorizzazione per la sua qualità di proprietario come risulta dalla documentazione esibita;
VISTO che le opere da realizzare costituiscono pertinenza di edifici regolarmente autorizzati;
VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 09/04/1990;
VISTO il parere della C.E.C., espresso in data 9/04/1990;
VISTI gli atti d'ufficio;
VISTI gli strumenti urbanistici vigenti ed il Regolamento Edilizio;
VISTO l'art.5 della Legge Regionale n.37 del 10/08/1985;

A U T O R I Z Z A

al Fondo Pensioni per il Personale della Banca Nazionale del Lavoro, con sede in Roma via V. Veneto n.119 - codice fiscale 80090090582 - l'esecuzione delle opere relative alla installazione, a titolo prettamente precario, di n.2 tunnel prefabbricati che rendono possibile la comunicazione tra i due capannoni-deposito esistenti in località "Case Troia" su terreno distinto in catasto al foglio di mappa n.5 partt.nn.552, 557 e 894.

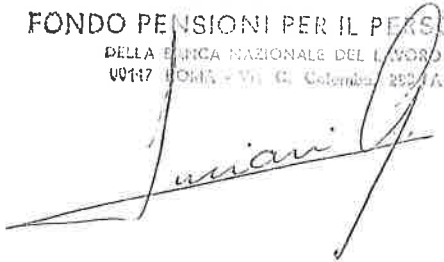
- La presente autorizzazione viene rilasciata alle seguenti condizioni:
- che le opere vengano eseguite in conformità al progetto allegato, approvato dalla C.E.C. e dall'Ufficiale Sanitario;
 - che vengano fatti salvi, osservati e rispettati tutti i diritti dei terzi;
 - che vengano osservate e rispettate tutte le disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, anche se non esplicitamente richiamati nella presente autorizzazione;
 - che a semplice richiesta di questa Amministrazione Comunale dette opere dovranno essere rimosse ed interamente smontate;
 - l'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune, segnalando i nominativi e gli indirizzi del costruttore e del direttore dei lavori;
 - la presente autorizzazione dovrà essere custodita sul luogo dei lavori ed esibita al personale di vigilanza e controllo del Comune, autorizzato

ad accedere al cantiere, come prescritto dalla L.R.n.37/85;

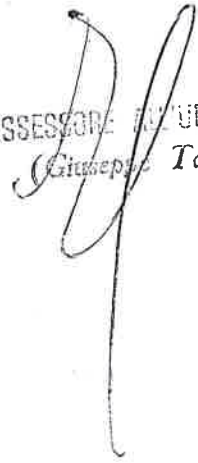
Le violazioni e le inosservanze delle norme vigenti o di quanto prescritto con la presente autorizzazione saranno punite come previsto dalla L.R. n.71/78, della L.R. n.37/85 e della Legge n.47/85.

DALLA RESIDENZA MUNICIPALE , li 06 MAR 1980

LA DITTA
FONDO PENSIONI PER IL PERSONALE
DELLA ENRICA NAZIONALE DEL LAVORO
00147 ROMA - VIA G. Colombo, 252/A



L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(Giuseppe Tarallo)



ALLEGATO N. 011



03. MAR. 1995
2955

Al Signor Sindaco
del Comune di CAPACI
(Palermo)

I sottoscritti ARPINO Carlo e URBINI Vincenzo nella qualità di Direttore e Funzionario Addetto del Fondo di Previdenza del Personale della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma Via S. Prisca N° 26, Codice Fiscale N° 80090090582

URC
D

Richiedono ai sensi della Legge N. 724 del 23/12/1994

che gli venga rilasciata concessione edilizia a sanatoria relativa all'immobile sito in CAPACI, in località "CASE TROIA", con destinazione a magazzino e relativi uffici.

L'abuso è stato commesso in data anteriore all'anno 1985 e trattasi di modifiche del prospetto per mutata forma ed ubicazione delle finestre e finiture.

L'abuso è da considerare in tipologia 7 riferita alla tabella allegata alla Legge N° 47/85.

L'immobile in questione non ricade in zona con esistenza vincoli.

L'oblazione dovuta è pari a L. 2.000.000.

Il contributo concessorio non è dovuto.

Si allegano i seguenti documenti :

- 1) Relazione tecnica
- 2) Atto sostitutivo di atto notorio
- 3) Attestato versamento oblazione
- 4) Fotografie

Roma, 23 FEB 1995

03. MAR. 1995



[Handwritten signatures]

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE
del versamento

di L. # 2.000.000 #

Lire DOVE MILIONI

sul C/C N. **255000** intestato a:

ENTE POSTE ITALIANE già Amministrazione P.T.
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

eseguito da _____

residente in _____

Codice Fiscale 80090090582

addi _____

F21 ROMA 83 7
|*****|
LE 442000001
L000 30 DIC 94

Bollo dell'Ufficio P.T.
dms progress



11/1/95

ISTANZA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI
AI SENSI DELLA LEGGE n° 124/94

aspallets mq. 623,
-ettoia mq. 121,50
Box per gruppo mq. 19,00
(COMUNE OVE E' UBICATO L'IMMOBILE)

31. MAR. 1995
4316

wc
D

ALLEGATO N. 012

Al Signor Sindaco del Comune di
CAPACI

Prot. No. _____ del _____

RICHIEDENTE			
COGNOME			
SIGROS DISTRIBUZIONE S.R.L.			
NOME		CODICE FISCALE / P. IVA	
		05104350151	
RESIDENZA	COMUNE	PROVINCIA	
FRAZIONE, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO			C.A.P.
SESSO:	DATA DI NASCITA	LOCALITA'	PROVINCIA
M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>			

Titolo del richiedente			
INDICARE IL TITOLO DEL RICHIEDENTE			
Conduttore			
SE IL RICHIEDENTE E' PERSONA DIVERSA DAL PROPRIETARIO INDICARE LE GENERALITA' DI QUEST'ULTIMO			
DETTA	CODICE FISCALE / P. IVA		
Fondo di previdenza del personale della BNL	80090080582		
SESSO:	DATA DI NASCITA	LOCALITA'	PROVINCIA
M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>			

Superfici e volumi da condonare				
SUPERFICIE RELATIVA	(mq)		mq.	963,90
SUPERFICIE RELATIVA	(mq)	mq.	70,60	mq.
SUPERFICIE COMPLESSIVA	(Somma Sc)		mq.	963,90
VOLUMETRIA RELATIVA	Superficie coperta	mq.	mq.	4.144,77
			inc.	
			inc.	

INDICARE EVENTUALI CORPI ESTERNI	<input type="checkbox"/> CISTERNA	<input type="checkbox"/> DOCCIA	<input type="checkbox"/> AUTOCLAVE	<input type="checkbox"/> BARBECUE	<input type="checkbox"/> BARACCA
----------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

gfgf

Localizzazione dell'abuso

CONTRADA/VIAPIAZZA	N°	PIAZZA
C./da "Case Troia"		

C.A.P.	COMUNE	PROVINCIA
	Capaci	PA

Catasto terreni

FOGLIO DI MAPPA	PARTICELLE	STR.
5	894 - 557	

N.C.E.U.

FOGLIO DI MAPPA	PARTICELLE	STR.
Part. N.2609		

Riferimenti catastali

SE L'OPERA È ACCATASTATA INDICARE LA FIGURA E LE CLASSI

SE L'OPERA NON È ACCATASTATA INDICARE LA DESTINAZIONE SECONDO LE CATEGORIE CATASTALI VICINTE
D.8

Tipologia dell'abuso per il quale è richiesta sanatoria

X	OPERE REALIZZATE IN ASSENZA O DIFFORMITA' DELLA LICENZA EDILIZIA O CONCESSIONE E NON CONFORMI ALLE NORME URBANISTICHE ED ALLE PRESCRIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI: <input type="checkbox"/> IN ASSENZA DELLA LICENZA O CONCESSIONE; <input checked="" type="checkbox"/> IN DIFFORMITA' DELLA LICENZA O CONCESSIONE;
1	OPERE REALIZZATE SENZA LICENZA EDILIZIA O CONCESSIONE O IN DIFFORMITA', MA CONFORMI ALLE NORME URBANISTICHE ED ALLE PRESCRIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE LEGGE: <input type="checkbox"/> IN ASSENZA DELLA LICENZA O CONCESSIONE; <input type="checkbox"/> IN DIFFORMITA' DELLA LICENZA O CONCESSIONE;
2	OPERE REALIZZATE SENZA LICENZA EDILIZIA O CONCESSIONE O IN DIFFORMITA' DA QUESTA, MA CONFORMI ALLE NORME URBANISTICHE ED ALLE PRESCRIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI AL MOMENTO DELL'INIZIO DEI LAVORI: <input type="checkbox"/> IN ASSENZA DELLA LICENZA O CONCESSIONE; <input type="checkbox"/> IN DIFFORMITA' DELLA LICENZA O CONCESSIONE;
3	<input type="checkbox"/> - OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA DELLA LICENZA EDILIZIA CHE NON COMPORTINO AUMENTI DELLA SUPERFICIE UTILE O DEL VOLUME ASSENTITO; <input type="checkbox"/> - OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COME DEFINITE DALL'ART. 31 LETTERA c), DELLA LEGGE 457/78, REALIZZATE SENZA LICENZA EDILIZIA O CONCESSIONE O IN DIFFORMITA'; <input type="checkbox"/> - OPERE CHE ABBIANO DETERMINATO MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO;
4	<input type="checkbox"/> - OPERE DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO COME DEFINITO DALL'ART. 31 LETTERA c) DELLA LEGGE 457/78, REALIZZATE SENZA LICENZA EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE O IN DIFFORMITA', NELLE ZONE OMOGENEE A DI CUI ALL'ART. 2 DEL D.M. 02/04/1968, QUALORA NON SI TRATTI DI INTERVENTI FINALIZZATI ALL'ADEGUAMENTO IGIENICO E FUNZIONALE.
5	<input type="checkbox"/> - OPERE DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO COME DEFINITO DALL'ART. 31 LETTERA c) DELLA LEGGE 457/78, REALIZZATE SENZA LICENZA EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE O IN DIFFORMITA';
6	<input type="checkbox"/> - OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, COME DEFINITE DALL'ART. 15, LETTERA b), DELLA LEGGE N° 457/78, REALIZZATE SENZA LICENZA EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE O IN DIFFORMITA'; <input type="checkbox"/> - OPERE E MODALITA' DI ESECUZIONE NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE O DI VOLUME E VARIANTI DI CUI ALL'ART. 15 DELLA LEGGE N° 47/85.

Epoca dell'abuso

<input type="checkbox"/>	ABUSI ULTIMATI ENTRO IL 15/03/1965
<input checked="" type="checkbox"/>	ABUSI ULTIMATI NEL PERIODO DAL 15/03/1965 AL 31/12/1992

INDICARE SE L'OPERA E' ADIBITA A USI AGRI-COLTIVABILI	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
---	--	-----------------------------

INDICARE LA DESTINAZIONE D'USO	DEPOSITO MERCI VARIE
--------------------------------	----------------------

INDICARE SE L'OPERA E' DESTINATA A RESIDENZA PRINCIPALE	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
---	-----------------------------	-----------------------------

SE L'OPERA E' DESTINATA A PARENTI O AFFINI, INDICARE LE GENERALITA'

COGNOME E NOME	CODICE FISCALE / P. IVA
----------------	-------------------------

SESSO	DATA DI NASCITA	LOCALITA'	PROVINCIA
M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>			

Calcolo dell'oblazione (Art. 1 e 3)

MISURA OBLAZIONE				=	£/mq	108.000
MISURA OBLAZIONE CORRETTA	£.	108.000	X	0,50 x 0,66	=	£/mq 35.640
RIDUZIONE DI UN TERZO PER I PRIMI 150 Mq	Mq		x £/mq		=	£.
OBLAZIONE PER LA RIMANENTE SUPERFICIE	Mq		x £/mq.		=	£.
OBLAZIONE COMPLESSIVA DA VERSARE	Mq	963,90	x £/mq.	35.640	=	£. 34.353.396
<input type="checkbox"/> ACCANTO DI SALDO	PENNATO IN DATA			-	£.	
£. TOTALE DA VERSARE FINALE				=	£.	

Calcolo oneri di concessione (Art. 2)

SUPERFICIE COMPLESSIVA	Mq		x £/mq.	=	£.	
SCOPPIA VERSATA IN DATA	REG. C. C. 2000/1970		IN DATA AL FOLIO IV			

Vincoli			
<i>L'immobile è soggetto a vincoli</i>			
1	2	3	4
Imposti il			
1	2	3	4
Licenza edilizia, concessione o autorizzazione, attuale con difformità			
N° DI LICENZA/CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE		14	14 luglio 1987
SE L'IMMOBILE È IN SANATORIA 3785		00	

Documentazione allegata (Art. 1 comma 5 e 6; art. 2 comma 1)

1	<input checked="" type="checkbox"/> -Attestazione pagamento acconto/ <input checked="" type="checkbox"/> saldo oblazione
2	<input type="checkbox"/> -Attestazione pagamento acconto oneri di concessione
3	<input checked="" type="checkbox"/> -Dichiarazione sostitutiva di atto notorio (ulimazione) BOLLO
4	<input checked="" type="checkbox"/> -Dichiarazione sostitutiva di atto notorio (documentazione) LIBERA
5	<input checked="" type="checkbox"/> -Fotografie
6	<input type="checkbox"/> -Rilievo Architettonico
7	<input type="checkbox"/> -Dichiarazione sullo stato dei lavori
8	<input type="checkbox"/> -Dichiarazione dei redditi COPIA CONFORME
9	<input type="checkbox"/> -Stato di famiglia LIBERA
10	<input type="checkbox"/> -Certificato di residenza LIBERA
11	<input type="checkbox"/> -Impegno di residenza per 10 (dieci) anni BOLLO
12	<input type="checkbox"/> -Impegno di futura residenza LIBERA
13	<input type="checkbox"/> -Denuncia di accatastamento
14	<input type="checkbox"/> -Accatastamento
15	<input checked="" type="checkbox"/> -Certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. ORIGINALE O COPIA CONFORME
16	<input type="checkbox"/> -Deposito Certificato idoneità sismica /o/ statica
17	<input checked="" type="checkbox"/> -Perizia Giurata
18	<input checked="" type="checkbox"/> -Titolo di proprietà o Contratto di locazione
19	
20	
21	
22	
23	

LEGALIZZAZIONE DI FIRMA
(Art. 15 legge 4-1-1968, n. 15)
COMUNE DI MISTERBIANCO
(Prov. di Catania)

Visto per l'autenticità della firma del

Sig. CELESTINO BIANCO
nato in LONGOUFFEN il 15/12/1928

apposta in mia presenza.

Misterbianco, 11.03.95



MISTERBIANCO

11.03.95

IL FUNZIONARIO INCARICATO
ASSIST. AMMINISTRATIVO
Giuseppe Ruffini
Firma Autenticata

Giuseppe Ruffini

DR. ARCH. VALERIO BUSCETTA
VIA ARTURO GRAF, 4
90145 PALERMO

31. MAR. 1995

4166

All' Ill.mo Sig. Sindaco
del Comune di Capaci.

Oggetto: Sanatoria di N.4 locali di pertinenza del deposito merci varie sito in Capaci (PA),
C./da "Case Troia", indicato in catasto al Fg. 5 particelle nn. 894 - 557 - 552.

Con la presente si trasmettono, al fine di dare inizio alla istruttoria della sanatoria in oggetto,
i seguenti elaborati:

- Istanza di sanatoria;
- Attestato di pagamento dell'oblazione - saldo-;
- Copia autenticata del contratto di locazione;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio, in bollo, che attesta l'anno di costruzione delle opere;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio, in carta libera, che attesta di aver avviato, ai sensi del
D.L. 724/94, il disbrigo di tutta la documentazione inerente la sanatoria di cui all'oggetto;
- Documentazione fotografica;
- Perizia giurata sulle dimensioni e consistenza dell'opera e sullo stato dei lavori;
- Certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.;

Con Osservanza

Palermo li 31/03/1995

Dr. Arch. Valerio Buscetta
Valerio Buscetta



ALLEGATO N. 013

COMUNE DI CAPACI

PROVINCIA DI PALERMO

P. IVA C.F. 80019740820

C.C.P. N. 13823901

IV AREA - URBANISTICA

Ufficio Sanatorie Edilizie e Abusivismo

Via Umberio I n. 6

Tel. 091.8673212

5289
25.11.10
Albaugner

Prot. n. 21961 del 17.11.2010

Raccomandata A.R.

Spett.le **Migliore S.P.A**

Viale Regione Siciliana n. 4408

90100 Palermo

Oggetto: richiesta documentazione integrativa per completamento della pratica di sanatoria edilizia.

Richiedente ditta Sigros distribuzione s.r.l., prot. 4116 del 31.03.1995, pratica n.444.

Premesso che:

- La ditta M.G.S. s.r.l. di Badino Giovanni con nota del 25.09.2009 trasmetteva "integrazione pratica di richiesta autorizzazione allo scarico, trasmessa il 04.11.2008, dei reflui provenienti dall'insediamento produttivo", sito in Capaci c.da Case Troia s.n.c., condotto e gestito dalla ditta "M.G.S s.r.l." esercente l'attività di commercio all'ingrosso di prodotti alimentari surgelati;
- Che con nota prot. 542 del 13.01.2010, questo ufficio richiedeva alle ditte: Sigros distribuzione s.r.l. via Zinirico s.n.c. Misterbianco (CT); Auchan Ipermercato di Palermo c.da Case Troia, Capaci e M.G.S. s.r.l. di Badino Giovanni c.da Case Capaci, la documentazione integrativa al fine di dare seguito all'istruttoria della pratica di sanatoria in oggetto;
- che ad oggi l'Ufficio scrivente non ha ricevuto nessuna integrazione di documenti; che in seguito ad accertamenti di ufficio si è riscontrato che il proprietario del suddetto immobile risulta la ditta Migliore s.p.a., con sede legale in Palermo via Viale Regione Siciliana n. 4408, partita iva 00104840822 identificato catastalmente al foglio di mappa 5, particella 894, sub 4-5-6, ha eseguito n.2 variazioni catastali (rettifica rendita catastale e fusione ampliamento) in data 15.03.2002;
- che allo stato la pratica in argomento risulta non definita in quanto non completa della documentazione di rito;

Per quanto sopra detto ed al fine dell'istruttoria per il completamento della pratica di condono edilizio, si invita la ditta in indirizzo a integrare entro giorni 60 (sessanta), termine perentorio, dalla ricezione della presente, la sottoelencata documentazione:

(01) Copia del titolo di proprietà o disponibilità del suolo;

(02) Attestazioni in originale dei versamenti delle oblazioni nella misura dovuta secondo la tabella allegata alla legge n. 47/85 e legge n. 724/94 e legge 326/03;

(03) Prospetto di calcolo degli oneri concessori dovuti in base alla normativa vigente D.M. 10/77 e Circolare DRU n.1/2005 e secondo i parametri e le aliquote in vigore presso questo Comune, redatto da un tecnico abilitato;

- (04) Attestazione in originale del versamento degli oneri di concessione su cc.p. n. 13823901 intestato alla tesoreria del Comune di Capaci, fatto salvo ogni eventuale conguaglio che dovesse risultare in sede di verifica e fatte salve le maggiorazioni per il ritardo pagamento. La causale dovrà specificare gli elementi di unione tra bollettino e pratica di Condono Edilizio (Protocollo, numero pratica, e data di presentazione);
- (05) Dichiarazione sostitutiva di atto notorio, dei richiedenti e del proprietario, nel caso si trattassero di soggetti diversi, di non essere sottoposti a procedimento penale per i reati di cui agli artt. 416/bis, 648/bis e 648 ter del codice penale.
- (06) Dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 4 della legge n. 15 che attesti :
- l'epoca di realizzazione delle opere abusive;
 - se l'immobile, destinato a civile abitazione, è adibito o meno ad abitazione principale del richiedente o possessore, nel caso in cui l'immobile non è ancora abitabile, dichiarare : "che intenzione di abitarlo non appena sarà ultimato";
 - di essere iscritto alla CC.I.AA. o altro per gli immobili destinati ad attività commerciali;
 - lo stato e consistenza delle opere;
 - descrizione delle opere in sanatoria;
 - la denuncia dell'immobile all'Agenzia del Territorio.
- (07) Stato di famiglia di data non anteriore a tre mesi;
- (08) Certificato di residenza storico;
- (09) Dichiarazione dei redditi dell'intero nucleo familiare relativa all'anno precedente a quello della presentazione della domanda di sanatoria;
- (10) Atto d'obbligo per opere abusive destinate a prima abitazione di parenti di primo grado del richiedente ai sensi della L. 68 del 13.03.1988;
- (11) Convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui agli artt. 7 e 81 della L. 10/77, come disposto dalla L. 47/85 art. 34 comma 4°;

La documentazione di cui ai punti 7-8-9-10-11 dovranno essere prodotti nel caso in cui l'immobile è adibito ad abitazione principale e si intende avvalersi delle riduzioni di legge;

- (12) Certificato di iscrizione alla CC.I.AA. di data non anteriore a mesi tre rispetto alla data di presentazione della domanda, dal quale risulti che la sede della ditta è situata nei locali per i quali si chiede la concessione in sanatoria;
- (13) Certificato attestante la qualifica di coltivatore diretto;
- (14) Certificato dal quale risulti che l'opera abusiva sia destinata ad attività turistico ricettiva o agrituristica;
- (15) **Progetto in 6 copie dell'immobile oggetto di condono edilizio**, comprendente :
- Stralcio I.G.M. scala 1 : 25000;
 - Stralcio del P.d.F. con evidenziata la zona interessata in scala 1:2000;
 - Stralcio aerofotogrammetrico, in scala 1:2000, immediatamente successivo alla data di costruzione dell'immobile con evidenziato l'immobile stesso;
 - Stralcio catastale in scala 1:1000 o 1:2000 nel quale sia contrassegnata l'opera abusiva o la particella nella quale insiste;
 - Planimetria generale in scala 1:500 o 1:200 quotata, con indicata la posizione dell'opera abusiva rispetto ai confini del lotto, i distacchi da questi e/o edifici limitrofi, le aree destinate a parcheggio, la sistemazione esterna, lo schema degli allacci alla rete idrica o fognaria o l'ubicazione di eventuali impianti o sistemi di smaltimenti dei reflui;
 - Piante, prospetti e sezioni (stato precedente all'abuso e stato di fatto) in scala 1:100 quotata con indicate le destinazioni d'uso dei vari ambienti, della Superficie Utile dei vani della superficie non residenziale e del calcolo dei volumi per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
 - Tabella dati metrici completa del calcolo delle superfici utili e non residenziali e del calcolo dei volumi.

- Relazione tecnica illustrativa del progetto, contenente tra l'altro, una descrizione dettagliata delle modalità dell'approvvigionamento idrico e smaltimento acque e con tabelle dati metrici;
- Elaborato grafico e relazione tecnica inerenti il sistema di smaltimento dei reflui e di adduzione idrica;
- (16) Dichiarazione del richiedente dalla quale risulti lo stato dei lavori (art. 26 L.R. n. 37/85).
- (17) Perizia giurata, a firma di un tecnico abilitato, sulle dimensioni e consistenza dell'opera e sullo stato dei lavori.
- (18) Certificazione di idoneità sismica o statica, redatta secondo quanto stabilito dalla Legge n. 47/85, recepita dalla L.R. n. 37/85 e succ. mod. ed integr., con attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ai sensi della legge n. 68 del 13 marzo 1988, quando l'opera oggetto di abuso supera i 450 mc.;
- (19) Richiesta di nulla osta o nulla osta della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali ai sensi dell'art. 23 comma 10° della L.R. n. 37/85, per il vincolo ai sensi della L. 1497/39 - L. 431/85 - D.lvo 42/04;
- (20) Richiesta di nulla osta o nulla osta vincolo idrogeologico rilasciato dall' Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Palermo;
- (21) Richiesta di nulla osta o nulla osta art. 55 del Codice della Navigazione rilasciato dalla Capitaneria di Porto di Palermo;
- (22) Richiesta di nulla osta o nulla osta dell' A.N.A.S per gli Immobili ricadenti nella fascia di rispetto dell' autostrada;
- (23) Richiesta di nulla osta o nulla osta delle ferrovieri sensi dell' art. 49 del DPR 753/80 per gli immobili ricadenti nella fascia di rispetto della linea ferrata;
- (24) Richiesta o atto di legittimazione suolo trazzera nel caso in cui il terreno ricada nella zona di Demanio Armentizio (Regia Trazzera);
- (25) Concessione in uso o la proprietà del suolo in cui insiste l'immobile nel caso in cui il terreno di sedime appartenga ad enti pubblici;
- (26) Rilievo fotografico con indicazione dell'immobile e firmato dal proprietario e dal tecnico incaricato.
- (27) Prova dell'avvenuto accatastamento dell'immobile rilasciata dall'Agenzia del Territorio (Ufficio tecnico Erariale) in originale o copia conforme, corredato da planimetria catastale, tipo mappale, visura catastale ed elaborato planimetrico;
- (28) Copia dell' eventuale licenza o concessione edilizia e relativo progetto rilasciata in precedenza;
- (29) Copia attestazione di pagamento dell'Utenza idrica e fognaria.
- (30) Copia ricevuta dichiarazione e attestazione di pagamento Tassa rifiuti solidi urbani.
- (31) Copia dichiarazione I.C.I. relativa all'immobile e attestati di pagamento.

Si rappresenta infine che trascorso infruttuosamente il termine sopra indicato, si avvierà il procedimento per il rigetto della istanza di condono edilizio presentata in data 31.03.1995, prot.4116.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Paolo Provenza

Il Funzionario Responsabile
Arch. G. Mallia

Per informazioni l'ufficio scrivente riceve: il lunedì dalle ore 15,30 alle ore 17,30 ed il giovedì dalle ore 9,30 alle ore 12,30. Tel. 091/8673212.

ALLEGATO N. 014

Ministero delle Attività Produttive
DIREZIONE REGIONALE
REGIONE SICILIA
C.A.P. 90100
P.O. BOX 1000
90100 PALERMO
Tel. 091 2311111
Fax 091 2311112
E-mail: direzione@regione.sicilia.it
www.regione.sicilia.it

Perizia Giurata
(ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000)



La sottoscritta arch. Matilde Costa, con studio in Roma Via Urbana 110 iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Roma al n. 8682 a seguito dell'incarico conferitogli dal Fondo Pensioni del Personale della Banca Nazionale del Lavoro (C.F. 80090090582) con sede in Roma Via di Santa Prisca, 26 in qualità di responsabile - a seguito dell'impegno assunto con atto di vendita a Migliore Spa N. 91309 di Repertorio N. 22696 Raccolta trascritto in Palermo il 18.09.2007 al N. 63617-40570 delle istanze di sanatoria prot. n. 2221 del 29 marzo 1986, prot. 2955 del 3 marzo 1995 e prot. 4116 del 31 marzo 1995 relative all'immobile sito in Capaci (PA) Loc. Case Troia, consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000 redige la presente perizia giurata al fine di stabilire le pratiche di condono edilizio relative all'immobile di cui sopra.

Per tanto la sottoscritta, presa visione dei titoli abilitativi e della documentazione presente presso gli Uffici del Fondo, ha constatato quanto di seguito specificato e attesta che l'immobile, alla data del 18.09.2007, era così costituito.

Descrizione del complesso immobiliare

Il terreno su cui ricade il complesso immobiliare costituito da due fabbricati in origine era censito al C.T. del Comune di Capaci al foglio 5, particelle 552/a - 894 (ex 552/b) - 557 (ex 16/b) - 555 (ex 555/a) e 16 (ex 16/a).

Il Fondo Pensioni del Personale della Banca Nazionale del Lavoro, ha acquistato il complesso con due distinti atti di compravendita:

Edificio 1 il 27 giugno 1988 Rep. 234136, destinato ad uso deposito e annessi uffici, costituito da un piano terra di circa mq. 9.934 all'interno del quale sono ubicati un corpo uffici a due elevazioni (di circa mq 215), un deposito infiammabili e locale custode e da un locale cabina elettrica.

Edificio 2 il 15 marzo 1984 Rep. 108074, composto da un corpo ad una elevazione fuori terra e da un corpo a due elevazioni, con una superficie coperta di circa 9.950 mq, così distribuite:

- Piano terra con unico grande vano adibito ad uso deposito merci e dai locali ricavati dalla soppressione della mensa-ristoro, cucina e servizi vari, anch'essi destinati a deposito;
- Piano primo con diversi vani ad uso uffici, corridoio, servizi e terrazzo.

Il complesso era quindi costituito da due edifici accatastati singolarmente:

Edificio 1: denunciato al N.C.E.U. di Palermo in data 25.05.87 protocollo 52897 partita 2609 a nome della I.R.C.E.S. 55 Imprese Riunite Costruzioni Edili Stradali ingg. Pisa e C. S.P.A.

Il 15.01.92 il N.C.E.U. ha assegnato il seguente classamento:

- F. 5 - P. 894 - Sub 2 - cat. D/8 (capannone)
- F. 5 - P. 894 - Sub 3 - cat. D/1 (cabina elettrica)

Edificio 2: denunciato al N.C.E.U. di Palermo in data 18.03.77 protocollo 3589 partita 2082 a nome della Soc. CO.PA. Costruzioni Palermo e sorge su terreno rappresentato al NCT di Capaci F. 5 - P. 552a; la superficie catastale è di mq 17.788.

Il 24.01.92 il N.C.E.U. ha assegnato il seguente classamento:

- F. 5 - P. 552 - Sub - - cat. D/8 (capannone)

A seguito della realizzazione di due tunnel prefabbricati di collegamento tra i due capannoni (edificio 1 ed edificio 2), eseguiti in data 03.05.1990 con autorizzazione edile prot. n. 2790 al fine di consentire la comunicazione tra i due capannoni, è stata presentata (in data 15.03.2002 - prot. 118994) variazione catastale per fusione dei due edifici e ampliamento (quest'ultimo relativo all'istanza di condono prot. 4116 del 31 marzo 1995). La fusione riguardava la particella 894 sub 2 (edificio 1) - sub 3 (cabina elettrica) e la particella 552 sub - (edificio 2).

Successivamente, (in data 19.05.2007 - prot. PA0293303) è stata presentata variazione catastale per omissione nella variazione precedente del 15.03.2002 n. 11208.1/2002 del mappale 552 (l'edificio 2 era correttamente rappresentato nella planimetria catastale).

Pertanto il Fondo Pensioni del Personale della Banca Nazionale del Lavoro ha venduto il complesso (edificio 1 ed edificio 2) con il seguente accatastamento:

F. 5, mappale 894, sub 4, D/8 giusta citata denuncia di variazione catastale del 19 aprile 2007 prot. PA0293303.

Situazione urbanistica

Edificio 1.

È stato realizzato in conformità alla concessione edilizia n. 7 - prot. 4756 - del 9 agosto 1986.

È stato ultimato in data 08.06.1987 con relativa dichiarazione di conformità alla Legge n. 2/02/1974 n. 64 dal Genio Civile con nota n. 86 del 29.05.1987.

È stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Capaci la dichiarazione di agibilità ed abitabilità in data 14.07.1987.

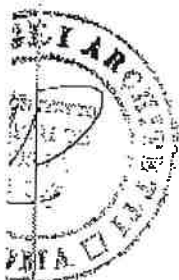
Sono state eseguite esternamente all'immobile e ultimate entro il 1992 n. 4 costruzioni abusive costituenti quattro locali tecnici di servizio per i quali è stata presentata istanza di sanatoria (classificate nella tipologia "1") ai sensi della 724/94 dalla SIGROS Distribuzione S.r.l., in qualità di conduttore, assunta al Municipio di Capaci Ufficio condono edilizio al prot. 4116 del 03.03.1995 (pratica n. 444).

I quattro locali tecnici - che complessivamente hanno una superficie di mq 963,90 e una cubatura di mc 4,144,77 - presentano le seguenti caratteristiche:

1. Il Locale officina a pianta rettangolare di 20 x 10 con altezza di m. 4,30 pari ad una superficie di mq 200 e una cubatura di mc 860 con struttura portante in profilati metallici del tipo NP100 e del tipo T50, tamponatura interna ed esterna con pannelli tipo Monoval dello spessore di mm 40 e copertura in lamiera zincata;
2. Il box carrelli elevatori costituito da una tettoia rettangolare di dimensioni m 111,32 x 5,60 = 623,40 mq x 4,30 = mc 2.680,62;
3. La tettoia per la pressa del cartone di m 13,50 x 9,00 = mq 121,50 x 5,00 = mc 607,50 con struttura portante in profilati metallici e tamponatura su tre lati in lamiera zincata come la copertura;
4. Il box per Gruppo elettrogeno di m 5,00 x 3,80 = mq 19,00 x 2,40 = mc 45,60 con struttura portante in profilati metallici del tipo NP100 e T50, tamponatura in pannelli di rete metallica e copertura in lamiera zincata.

Per la suddetta istanza sono stati pagati i seguenti bollettini:

- n. L703 del 29 mar 95 di L. 34.353.400 sul c/c n. 255000 per oblazione statale;



- n. L113 del 20 feb 98 di L. 29.881.000 sul c/c n. 13823901 - Tesoreria Comunale di Capaci (PA) per oneri concessori.

Edificio 2.

È stato realizzato in conformità alla licenza edilizia n. 623 rilasciata in data 31 marzo 1973.

È stato ultimato in data 14.02.1974 con relativa dichiarazione di conformità alla Legge n. 1684/62 dal Genio Civile con nota n. 23433 del 18.02.1974.

È stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Capaci la dichiarazione di agibilità ed abitabilità in data 24.12.1976.

In periodo antecedente il 1° ottobre 1983 sono state apportate delle modifiche interne che non hanno comportato aumento delle superfici utili e della cubatura, né variazioni alla sagoma dell'edificio, né modifiche alle strutture.

Le modifiche hanno riguardato la ridistribuzione di alcuni locali (centrale termica, locale ENEL e autoclave), la soppressione dei locali mensa-ristoro, cucina e alloggio del custode per la realizzazione di vani ad uffici e locali deposito pertanto individuabili nella tipologia di abuso "4"; la realizzazione di alcune aperture non previste dal progetto per la realizzazione delle uscite di sicurezza, pertanto classificati nella tipologia "7" in quanto hanno modificato i prospetti senza alterare superficie e volume; la realizzazione di un piccolo fabbricato isolato in conci di tufo e intonaco grezzo di dimensioni 2,45 x 4,50 m e un volume di circa 40,44 mc adibito a deposito bombole e classificato nella tipologia di abuso "1"

Per succitate modifiche il Fondo Pensione del Personale della Banca Nazionale del Lavoro ha presentato istanza di sanatoria ai sensi della 47/85 assunta al Municipio di Capaci Ufficio condono edilizio al prot. 2221 del 29.03.1986.

Per la suddetta istanza sono stati pagati i seguenti bollettini:

- n. 320 del 21 mar 86 di L. 200.000 sul c/c n. 255000 per oblazione statale;
- n. 321 del 21 mar 86 di L. 6.801.000 sul c/c n. 255000 per oblazione statale;
- n. 322 del 21 mar 86 di L. 100.000 sul c/c n. 255000 per oblazione statale;
- n. 290 del 27 mar 86 di L. 33.000 sul c/c n. 255000 per oblazione statale;
- n. 291 del 27 mar 86 di L. 25.000 sul c/c n. 255000 per oblazione statale;
- n. 292 del 27 mar 86 di L. 6.800.000 sul c/c n. 255000 per oblazione statale;

In riferimento all'istanza di condono, la Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo con nota prot. 4905/1 del 23.03.1998 "eseguito esame del

progetto in sanatoria ricadente in area sottoposta a vincolo ai sensi della Legge 1497/39 rilascia nulla osta alla concessione in sanatoria".

In data 3 marzo 1995 è stata presentata istanza di sanatoria assunta al Municipio di Capaci Ufficio condono edilizio al prot. 2995 prat. 391 relativa a modifiche del prospetto per mutata forma e posizione delle finestre e di alcune finiture dei prospetti esterni. Pertanto l'abuso è classificato nella tipologia "7" in quanto ha modificato i prospetti senza alterare superficie e volume.

Per la suddetta istanza è stato pagato il seguente bollettino:

- n. 600 del 30 dic 94 di L. 2.000.000 sul c/c n. 255000 per oblazione statale.

In data 31 mar 1998 è stata richiesta, e assunta al Comune di Capaci al prot n. 4759 del 6 apr. 1998, l'unificazione delle due succitate pratiche (prot. n. 2221 3 prot. n. 2995).

Tanto doveva la sottoscritta in ottemperanza all'incarico conferitogli.

Consapevole delle sanzioni stabilite in caso di mendaci dichiarazioni e false attestazioni, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, dichiara che tutto quanto contenuto nella presente perizia giurata è corrispondente al vero.

Roma, 23 marzo 2011



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Ufficio Asseveramento Perizie e Traduzioni

VERBALE DI GIURAMENTO

CRONOLOGICO

N. 3328

Roma, 23 MAR 2011

IL COLLABORATORE

Addì 23 MAR 2011 avanti al sottoscritto Cancelliere è presente

il Signor MATILDE COLTA

documento C.I. N. AK 2061476

rilasciato da Comune di Nola il 9 APR 2007

il quale chiede di asseverare con giuramento il suesteso atto.

Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo: **"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità"**.

Letto, confermato e sottoscritto.

Matilde Colta



IL DIRETTORE DI CANCELLERIA
Antonio Tonel

Antonio Tonel



ALLEGATO N. 015



COMUNE DI CAPACI

(Provincia di Palermo)

Area IV - Urbanistica - Sanatoria e Abusivismo edilizio

29.8.2011
5822
Cons. f. Ruffo

Prot. n. 16670 del 22.08.2011

OGGETTO: Richiesta di chiarimenti e integrazione documentazione. Pratiche di condono edilizio presentate ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 - prot. n. 2221 del 29.03.1986 - prot. 2955 del 03.03.1995 - prot. 4116 del 31.03.1995 relative all' immobile sito in Capaci (PA) Località C/da Case Troia, ricadente in catasto al fg. di mappa n.5 part.IIa 894 sub.4.

Richiedente sanatoria : **Fondo Pensioni del Personale della BNL**

Ditta proprietaria attuale: **Migliore S.P.A.**

Spett.le Migliore S.P.A.
Viale Regione Siciliana n. 4408
90100 PALERMO

Spett.le
Fondo Pensioni del Personale
del Gruppo BNL/BNP Paribas Italia
(già Fondo Pensioni del Personale
della BNL)
Via di Santa Prisca, 26
00153 ROMA

Arch. Matilde Costa
Via Urbana n.110 - Roma

Raccomandata a/r

E p.c. Al Sig. Sindaco
Al Sig. Assessore ai Tributi
Al Sig. Segretario Generale
Al Funzionario Resp.le Area II - Gestione Risorse
Al Funzionario Resp.le Area VI - Affari Generali

Loro Sedi

Al SUAP Carini
Funzionario Responsabile Geom. Mario Cipriano
sede

Premesso che, il Fondo Pensioni del Personale del Gruppo BNL/BNP Paribas Italia (già Fondo Pensioni del Personale della Banca Nazionale del Lavoro) in riscontro alla nota dello scrivente del 17.11.2010 prot. N.21961, ha trasmesso con nota del 15.04.2011 prot. N. 7684 copia della perizia giurata relativa allo stato dell'immobile di cui alle pratiche di condono edilizio in oggetto evidenziate, alla data del 18.09.2007;

- **Preso atto** delle risultanze catastali relative alle intervenute *variazioni* nell'immobile di che trattasi a decorrere dal **15.03.2002**, ciascuna oggetto di specifica denuncia all'Agazia del Territorio - Ufficio Provinciale di Palermo (i cui estremi di seguito si riportano), che in buona sostanza lo rappresentano fin dalla predetta data quale unica unità immobiliare, così come alla data dell'ultima variazione catastale denunciata in data **25.06.2008**.

- *Variazioni catastali dichiarate dal Fondo Pensioni per il Personale della B.N.L. con sede in Roma:*

- variazione del 15/03/2002 n.11208.1/2002 in atti dal 15/03/2002 (prot. n.118994) "**FUSIONE-AMPLIAMENTO**";
- variazione del 17/09/2007 n.26416.1/2007 in atti dal 17/09/2007 (prot. n.PA0497461) "**RETTIFICA DEL CLASSAMENTO per errore commesso dalle parti nel calcolo delle consistenze in sede di presentazione del documento docfa n.11208 del 15.03.2002, planimetrie non corrispondenti alla stato di fatto - istanza prot. 43563/2007**";

- *Variazioni catastali dichiarate dall'attuale ditta proprietaria Migliore S.p.A.:*

- variazione del 12/10/2007 n.29402.1/2007 in atti dal 12/10/2007 (prot. n.PA542061) "**RETTIFICA ESPOSIZIONE GRAFICA**";
- variazione del 25/06/2008 n.13037.1/2008 in atti dal 25/06/2008 (prot. n.PA0289896) "**VSI - RETTIFICA DI ERRATA ESPOSIZIONE GRAFICA**";
- **Viste** le risultanze del verbale di sopralluogo congiunto con La Polizia Municipale, eseguito in data 31.01.2011 ed in data del 05/08/2011, che evidenziano chiaramente una sostanziale non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, a dette date, e l'attuale rappresentazione grafica dell'intero complesso dichiarato in Catasto;
- **Preso atto** della perizia giurata a firma dell' arch. Matilde Costa, trasmessa a questo Ufficio dal Fondo Pensioni del Personale del Gruppo BNL/BNP Paribas Italia (già Fondo Pensioni del Personale della BNL è già proprietario dell'immobile *de quo*) con nota del 15.04.2011 prot. n.7684, nella quale è attestata la "*condizione*" urbanistica e la consistenza e configurazione catastale dell'intero complesso immobiliare in oggetto alla data del 18.09.2007;
- **Viste** le istanze di condono edilizio in oggetto evidenziate con relativa documentazione allegata: grafici, relazione, dichiarazioni, perizia giurata, etc.;
- **Accertato** che lo stato dei luoghi risulta **difforme** a quanto rappresentato sia nelle pratiche di condono edilizio anzi dette, in pendenza di istruttoria, sia nella documentazione catastale e sia nella copia della perizia giurata trasmessa;
- **Considerato**, in particolare, che l'immobile, già dichiarato in catasto alla data 15/03/2002 quale unica unità immobiliare (*denuncia di -variazione del 15/03/2002 n.11208.1/2002 in atti dal 15/03/2002 (prot. n.118994) "FUSIONE-AMPLIAMENTO"*) e **tale confermato** alla data del 25.06.2008 (*denuncia di variazione del 25/06/2008 n.13037.1/2008 in atti dal 25/06/2008 (prot.*

n.PA0289896) "VSI -RETTIFICA DI ERRATA ESPOSIZIONE GRAFICA"), in effetti alle date degli accessi sui luoghi, 31.01.2011 e 05.08.2011, (verbale di sopralluogo congiunto con La Polizia Municipale), risultava utilizzato in quattro distinte e autonome porzioni, ciascuna da diverso Soggetto per le proprie attività commerciali.

Nello specifico, la porzione di maggiore consistenza risultava utilizzata dalla Ditta "Migliore S.p.A.", una seconda dalla Ditta "Migliore Sonepar S.p.A.", altra dalla Ditta "M.G.S. s.r.l." e la quarta ed ultima dalla Ditta "AUCHAN S.p.A.", in assenza, tuttavia, di titolo abilitativo urbanistico, contrariamente a quanto rappresentato al C.E.U. di Capaci.

Ciò posto, si comunica a codesta Ditta Migliore S.p.A. ed a codesto Fondo Pensioni del Personale del Gruppo BNL/BNP Paribas Italia che le accertate "innovazioni" urbanistiche eseguite nell'immobile sito in Capaci (PA) Località C/da Case Troia, ricadente in catasto al fg. di mappa n. 5 particella 894 sub. 4 (eseguite in assenza di titolo abilitativo alla loro realizzazione) e le discrasie riscontrate tra l'attuale stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle pratiche di condono edilizio anzi dette e nella copia della perizia giurata inibiscono l'ulteriore trattazione e, quindi, la definizione delle istanze di condono edilizio presentate ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 - prot. n. 2221 del 29.03.1986 - prot. 2955 del 03.03.1995 - prot. 4116 del 31.03.1995.

Pertanto, in base allo stato dei fatti anzi evidenziati non si ritiene possibile rilasciare alcun *titolo abilitativo in sanatoria, né autorizzazioni allo scarico per le attività commerciali attivate nelle porzioni di immobile in oggetto (Migliore S.p.A., Migliore Sonepar S.p.A., Auchan S.p.A. ed M.G.S. s.r.l.), né certificati di agibilità provvisori e/o definitivi senza che le ditte, aventi titolo, non procedano alle regolarizzazioni urbanistico-edilizie a norma delle leggi vigenti in materia in ordine alle discordanze e difformità accertate.*

Si diffidano, quindi, codesta Ditta Migliore S.p.A. e codesto Fondo Pensioni del Personale del Gruppo BNL/BNP Paribas Italia, ciascuno per le proprie spettanze, a:

- fornire i dovuti chiarimenti ed eventuale documentazione integrativa circa le intervenute variazioni catastali dal 15/03/2002 a tutto il 09.06.2009 e a tutt'oggi;
- a trasmettere tutta la documentazione necessaria a sanatoria degli intervenuti frazionamenti eseguiti nell'immobile *de quo* in quattro separate e distinte porzioni, non mancando di documentare attraverso la produzione di eventuali atti di comodato d'uso o di cessione in affitto, (da esibire in copia dichiarata conforme ai sensi del D.P.R. n. 445/2000) l'epoca degli intervenuti frazionamenti medesimi e non mancando, inoltre, di allegare copia rilasciata dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Palermo delle nuove planimetrie catastali che rispecchino l'attuale stato dei luoghi con le relative visure che riportino l'effettiva data di efficacia dell'intervenuta variazione (effettiva data dell'avvenuto il frazionamento di ciascuna nuova unità immobiliare).

Ad ogni buon fine, si avvisano le Ditte in indirizzo che sia i chiarimenti e l'eventuale documentazione

integrativa richiesta, che sia la documentazione necessaria a sanatoria degli intervenuti frazionamenti (ex art. 13 legge n. 47/85 come modificato dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001) dovranno pervenire allo scrivente ufficio entro e **non oltre il termine di 30 giorni**, dal ricevimento della presente.

SI AVVERTE CHE, trascorso infruttuosamente il termine anzi concesso, questa Ufficio procederà, nei termini di legge, ad attivare l'avvio del procedimento di diniego delle istanze di condono edilizio di cui sopra con le conseguenze previste dalle normative vigenti in materia, nonché ad attivare i provvedimenti sanzionatori previsti per gli intervenuti frazionamenti in assenza del titolo abilitativo e ad emettere le relative ordinanze di messa in pristino.

L'Ufficio resta a disposizione per tutti i chiarimenti, riceve il lunedì dalle ore 15.30 alle ore 18.00 e il giovedì dalle ore 9.30 alle ore 13.00 – tel. 091/8673212 – fax 091/8698443

Il Resp. Uff. Sanatorie
Geom. Rocco Virga



Il Funzionario Responsabile
Arch. Gerlando Mallia





COMUNE DI CAPACI

PROVINCIA DI PALERMO
AREA IV – URBANISTICA
UFFICIO SANATORIE E ABUSIVISMO EDILIZIO

ALLEGATO N. 016

Prot. n. 24642 del 03 DIC. 2012

ATTO DI DINIEGO DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

- Al Procuratore della Repubblica Palermo
- All'Agenzia del Territorio
Via Maggiore P. Toselli n. 130, 90143 Palermo
- All'Agenzia delle Entrate Palermo I
Via Konrad Roentgen n. 3 Palermo
- All'Ufficio del Genio Civile
Via Ugo Amico Palermo
- All'Ass.to Reg.le Territorio ed Ambiente Palermo
- Alla Telecom – via Pacinotti, 57 Palermo
- All'Enel Compartimento di Palermo
Palermo esterna Palermo
- Al Signor Sindaco Capaci
- Al Segretario Generale Capaci
- Alla Stazione dei Carabinieri Capaci
- Al Comando VV.UU. Capaci
- All'Ufficio Tecnico Comunale - AREA III Capaci
- All' A.P.S. presso il Comune di Capaci
- Al SUAP presso il Comune di Carini
- Alla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali
via P. Calvi n 13 Palermo Palermo

Raccomandata A.R.

Oggetto: Diniego di concessione edilizia in sanatoria L. n. 47 del 28 febbraio 1985, L.R n. 37 del 10 agosto 1985 - L. 724 del 23 dicembre 1994 art. 39 e L. 326/03 e successive modiche ed integrazioni.

Ditta richiedente sanatoria: "FONDO PENSIONI DEL PERSONALE DEL GRUPPO BNL/BNPPARIPAS ITALIA"
Via di Santa Prisca n. 26 – 00153 Roma

Ditta Proprietaria: "MIGLIORE S.p.A."
Viale Regione Siciliana n. 4408 – 90100 Palermo

Si trasmette copia del diniego di concessione edilizia in sanatoria relativa alle istanze di condono edilizio prot. 2221 del 29/03/1986 – prot. 2955 del 03/03/1995 – prot 4116 del 31/03/1995 relative al complesso immobiliare sito in c/da "Case Troia" individuato al N.C.E.U. del Comune di Capaci nel foglio di mappa n. 5 particella 894 sub. 4.

Dalla Residenza Municipale, li 03 DIC. 2012



Il Responsabile IV Area
Arch. Gerlando Mallia



COMUNE DI CAPACI

PROVINCIA DI PALERMO

IV AREA - URBANISTICA

UFFICIO SANATORIE EDILIZIE E ABUSIVISMO

DINIEGO DI CONCESSIONI EDILIZIA IN SANATORIA

N. 1 DEL 03 DIC. 2012

IL RESPONSABILE DELL'AREA IV

Vista la legge Urbanistica n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge 28.01.1977 n. 10;

Visto il D.M. 10.05.1977;

Visto il D.A.R.S.E. della Regione Siciliana del 11.11.1977;

Vista la legge 05.08.1978 n. 457;

Vista la L.R. 27.12.1978 n. 71;

Vista la L.R. n. 18.04.1981 n. 70;

Vista la legge 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la L.R. 10.08.1985 n. 37 e successive modifiche ed integrazioni;

Visti gli strumenti urbanistici edilizi vigenti;

Viste le circolari A.R.T.A. n. 1/1990 e n. 1/1997;

Vista la circolare prot.n. 4616 del 17.11.1998 dell'Ass.to Reg.le Beni Culturali ed Ambientali e della Pubblica Istruzione avente per oggetto: "Art.

23, comma 10[^] della L.R.n. 37/85 e art. 5 comma 3[^] della L.R.n. 17/94.

Esecuzione delle prescrizioni contenute nei pareri delle Soprintendenze per i

Beni Culturali ed Ambientali. Modifiche alla circolare n. 14/97";

Vista la circolare n. 1/2005 della Direzione Regionale dell'Urbanistica;

Viste le Leggi L. 47/85 n.794/94 e n. 326/2003; il D.L. n. 468/1994 e D.L. 649/1194;

edilizi

Vista la

Viste le leggi n. 241/90, L.R. n. 10/91, L.R. n. 17/2004 e successive modifiche aggiornamenti ed integrazioni;

17/11/20

Preso :

Vista la determina sindacale n. 72/2011;

3/01/20

Vista la determina dirigenziale n. 335/2011;

Consic

Viste le istanze di sanatoria edilizia prot. n.2221 del 29/03/1986, prot. n. 2955 del 03/03/1995 e prot. n. 4116 del 31/03/1995, presentate dal Fondo Pensioni

data 1

è per

del Personale della BNL, relative al complesso immobiliare sito in Capaci,

Ordin

c/da "Case Troia" con relativa documentazione allegata: grafici, relazioni, dichiarazioni, perizia giurata, etc;

445

con

Considerato che l'area su cui sorge il complesso immobiliare sopra descritto risulta individuato nel vigente strumento edilizio, Piano di Fabbricazione, con Z.T.O. "D1" - zona Artigianale;

ogg

Cc

ha

Premesso che per l'immobile in questione sono state rilasciate licenza edilizia n. 623/1973, concessione edilizia n. 7/1986 e autorizzazione edile prot. n. 2790/1990;

ri

g

Considerato che gli immobili sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Capaci, al foglio di mappa n. 5 partecella 894 sub. 4;

Ritenuto che le opere abusive presentate consistono in :

1. istanza protocollo n. 2221/1986 relativa alle difformità ai provvedimenti edilizi sopracitati e nella diversa distribuzione degli ambienti interni;

2. istanza protocollo n. 2955/1995 relativa alle difformità ai provvedimenti edilizi sopracitati e nella modifica dei prospetti;

3. istanza protocollo n. 4116/1995 relativa alle difformità ai provvedimenti

edilizi sopracitati e nella realizzazione di locali tecnici;

Vista la ns. richiesta di documentazione integrativa trasmessa in data 17/11/2012 con protocollo n. 21961 alla ditta Migliore S.p.A.;

Preso atto della relazione di servizio redatta da questo Ufficio datata 3/01/2011;

Considerato che con nota assunta al protocollo generale di questo Comune in data 15/04/2011 al n. 7684 trasmessa dal Fondo Pensioni del Personale BNL, è pervenuta perizia giurata a firma dell'arch. Matilde Costa iscritta al relativo Ordine Professionale di Roma al n. 8682, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000, nella quale è attestata la "condizione" urbanistica, la consistenza e configurazione catastale dell'intero complesso immobiliare in oggetto alla data del 18/09/2007;

Considerato, altresì che, con nota del 24372 del 20.12.2010, questo Ufficio ha attivato le verifiche tecniche e amministrative delle pratiche in oggetto, richiedendo al Comando di Polizia Municipale, sopralluogo congiunto presso gli edifici in questione;

Viste le risultanze del verbale di sopralluogo congiunto (del 5/08/2011) con il personale della Polizia Municipale, eseguiti in data 31/01/2011, 03/08/2011 e 05/08/2011, che evidenziano chiaramente una sostanziale non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, a dette date, e l'attuale rappresentazione grafica dell'intero complesso dichiarato in catasto, in quanto risultano realizzate opere edilizie di frazionamento (in quattro distinte unità) non autorizzate da questo Ente.

Preso atto della ns. nota prot. n. 16670 del 22/08/2011, trasmessa alla ditta Migliore S.p.A., al Fondo Pensione del Personale del gruppo BNL/BNP, e

all'Architetto Matilde Costa, avente per oggetto richiesta chiarimenti e	nell'immo
integrazione documentazione il cui contenuto qui si intende integralmente	di mappa
riportato e trascritto;	alla loro
Preso atto , altresì, della nota pervenuta al protocollo generale di questo Ente	quanto r:
in data 20.09.2011 prot. n. 18899 dallo Studio legale Bèvere per conto del	copia de
Fondo Pensione del Personale del gruppo BNL/BNP;	definizio
Accertato , per quanto sopra esposto, che lo stato dei luoghi risulta difforme a	e della
quanto rappresentato sia nelle pratiche di condono edilizio anzi dette, in	prot 41
pendenza di istruttoria, sia nella documentazione catastale e sia nella copia	Ritenu
della perizia giurata redatta dall'Arch. Matilde Costa;	l'amr
Considerato in particolare, che l'immobile, già dichiarato in catasto alla data	indiv
del 15/03/2002 quale unica unità immobiliare (denuncia di variazione del	Pres
15/03/2002 n. 11208.1/2002 in atti dal 15/03/2002, prot. 118994 "Fusione-	del 1
ampliamento) e tale confermato alla data del 25/06/2008 (denuncia di	proj
variazione del 25/06/2008 n. 13037.1/2008 in atti dal 25/06/2008, prot. n.	di c
PA0289896 "VSI-RETTIFICA ESPOSIZIONE GRAFICA") , in effetti alle	n.
date degli accessi sui luoghi, del 31/01/2001 e del 05/08/2011, (verbale di	4C
sopralluogo congiunto con la Polizia Municipale), risultava utilizzato in	V
quattro distinte e autonome porzioni, ciascuna da diverso Soggetto per le	1
proprie attività commerciali. Nello specifico, la porzione di maggiore	
consistenza risultava utilizzata dalla ditta "Migliore S.p.A.", una seconda dalla	
ditta "Migliore Sonepar S.p.A.", altra dalla ditta "M.G.S. s.r.l." e la quarta ed	
ultima dalla ditta "AUCHAN S.p.A" in assenza, tuttavia di titolo abilitativo	
urbanistico, contrariamente a quanto rappresentato al N.C.E.U. di Capaci ;	
Considerato che le accertate "innovazioni" urbanistiche eseguite	

nell'immobile sito in Capaci, c/da Case Troia, identificato in catasto al foglio di mappa n. 5 praticella n. 894 sub. 4 (cseguite in assenza di titolo abilitativo alla loro realizzazione), le discrasie riscontrate tra l'attuale stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle pratiche di condono edilizio anzi dette e nella copia della perizia giurata, inibiscono l'ulteriore trattazione e quindi la definizione delle istanze di condono edilizio presentate ai sensi della L.47/85 e della L. 724/94 – prot. 2221 del 29/03/1986 – prot. 2955 del 03/03/1995 – prot 4116 del 31/03/1995.

Ritenuto che allo stato attuale non sussistono le condizioni per l'ammissibilità e la procedibilità delle istanze di condono edilizio sopra individuate per le problematiche sopra esposte;

Preso atto che risulta soggetto richiedente delle sanatorie il Fondo Pensioni del Personale della Banca Nazionale del Lavoro, mentre risulta attuale ditta proprietaria dell'immobile la società "MIGLIORE S.p.A." in relazione all'atto di compravendita rogato dal notaio Leoluca Crescimanno il 17/09/2007, rep. n. 91309 e racc. n. 22696 trascritto a Palermo il 18/09/2007 ai nn. 63617-40570;

Viste le richieste di chiarimenti inoltrate all'Agenzia del Territorio prot. 16668 del 22/08/2011 e ulteriore sollecito prot. 23346 del 24/11/2011;

Accertato che l'area sulla quale insiste il complesso immobiliare in oggetto è soggetta ai seguenti vincoli urbanistici

- Vincolo Paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004;
- Vincolo Sismico ai sensi della legge n. 64/1974;

Preso atto che l'area sopra citata è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004 in relazione al decreto del 14.11.1989

dell'Assessorato dei BB.CC.AA. e della P.I. pubblicato in Gazzetta il
27.01.1990;

Ritenuto che questo Ufficio con nota protocollo n. 12107 del 15/06/2012 ha
avviato il procedimento di revoca delle pratiche di condono edilizio, sopra
descritte, ai sensi dell'art. 7 e seguenti della legge n. 241/1990 e successive
modifiche ed integrazioni notificate come segue:

- Migliore S.p.A. notificata in data 22/06/2012;
- Fondo Pensioni personale BNL notificata in data 22/06/2012;
- Arch. Matilde Costa notificata in data 21/06/2012;

Preso Atto che in seguito al superiore avvio del procedimento non è stata
prodotta alcuna memoria e/o atto documentale;

Vista la determina sindacale n. 72/2011;

Vista la determina settoriale n. 335/2011;

Visti gli atti d'ufficio;

Vista la normativa vigente;

per quanto sopra

DENECA

la concessione edilizia in sanatoria di cui alle istanze presentate dal Fondo
Pensioni del Personale della Banca Nazionale del Lavoro, ai sensi della
L.47/85 e della L. 724/94 – prot. 2221 del 29/03/1986 – prot. 2955 del
03/03/1995 – prot 4116 del 31/03/1995 relative al complesso immobiliare sito
in c/da "Case Troia" individuato al N.C.E.U. del Comune di Capaci nel foglio
di mappa n. 5 particella 894 sub. 4.

Dispone che il presente atto di diniego sia notificato ai soggetti di seguito
riportati :

1. Migliore S.p.A. Viale Regione Siciliana n. 4408 - c.a.p. 90100

Palermo;

2. Fondo Pensioni del Personale del Gruppo BNL/BNP Paribas Italia (già

Fondo Pensionio del Personale della BNL) via di Santa Prisca n. 26 -

c.a.p. 00153 ROMA

3. Architetto Matilde Costa via Urbana n. 110 - c.a.p. 00100 - ROMA

Dispone, altresì, che copia della presente sia comunicata all'Autorità giudiziaria.

Avverso il presente provvedimento può essere proposto entro 60 (sessanta)

giorni dalla data di ricezione ricorso giurisdizionale e/o entro il termine di 120

(centoventi) giorni ricorso al Presidente della Regione Siciliana.

Dalla Residenza Municipale, li 03 DIC. 2012

L'Istr. Tec.

Il Resp. del proc.

Il Resp. Area IV

Geom. V. Longo

Geom. P. Modica

Arch. G. Mallia



Pubblicata all'albo pretorio Pretorio dal _____ al

_____ e trascritta alla C.RR.II. in data _____ ai

nn. _____ / _____

Prot. n. 2834
11 FEB. 2013



ALLEGATO N. 017

Al Sig. Sindaco del Comune di Capaci

Dott. Benedetto Salvino

Al Sig. Assessore all'urbanistica del Comune di Capaci

Arch. Sebastiano Romeo

Al Sig. Dirigente dell'Area IV Urbanistica del Comune di Capaci

Arch. Gerlando Mellia

Oggetto: Immobile sito nel Comune di Capaci, Località Contrada Case Troia, ricadente in catasto al Foglio n. 5 part. 894, sub 4. - Richiesta di revoca dell'Atto di Diniego di Concessione in Sanatoria prot. 24672 del 03/12/12

Il sottoscritto, prof. avv. Macario Francesco, nato a Bari il 19/01/60 nella qualità di legale rappresentante pro tempore e Commissario Straordinario della Migliore S.p.A. in Amministrazione Straordinaria, con sede in Palermo Viale Regione Siciliana 4408, ove è domiciliato per la carica,

Premesso

- che lo stato di crisi economico/finanziaria che ha contraddistinto gli ultimi anni, ha coinvolto tra 2011 ed 2012 anche l'azienda Migliore S.p.A. con conseguente chiusura dei punti vendita ed accesso alla cassa integrazione per tutto il personale;
- che tale stato di fatto, a Voi sicuramente noto, avendo avuto ampio risalto sulla cronaca giornalistica e televisiva per la notorietà dell'Azienda nell'ambito della realtà commerciale siciliana, ha certamente portato la Migliore S.p.A. a non essere tempestiva nelle azioni da intraprendere in riscontro alle Vostre note del 22/08/2011 prot. 16670 e del 15/06/12 prot. 12107, rassicurata anche dal fatto che tali adempimenti erano, per patto espresso nell'atto di vendita, a carico del precedente proprietario Fondo Pensione BNL;

MIGLIORE S.p.A.
in Amministrazione Straordinaria
Il Commissario
Prof. Avv. Francesco Macario

- che il sottoscritto è stato nominato Commissario Straordinario della Migliore S.p.A. in stato di insolvenza dal Ministro dello Sviluppo Economico con Decreto del 09/08/12 pubblicato sulla Gazzetta n. 218 del 18/09/12 e che pertanto ha preso conoscenza delle molte problematiche dell'azienda solo lo scorso settembre 2012;
- che nel corso dell'esame dello stato degli immobili si è avuta contezza delle problematiche inerenti la definizione della pratica di sanatoria edilizia dell'immobile di cui in oggetto;
- che a seguito di un informale incontro tra il nostro consulente tecnico, arch. Domenico Di Giuseppe, ed il Vostro Ufficio Tecnico si è avuta anche notizia dell'atto di diniego di cui in oggetto, per altro ancora non notificato alla Migliore S.p.A. in A.S.;
- che è interesse di questa Amministrazione Straordinaria, al fine di perseguire le finalità di riavvio delle attività produttive, fare azione di prontezza e avviare un rapporto costruttivo con la Vostra Amministrazione al di là della titolarità delle competenze di eventuali adempimenti da porre in essere (BNL o Migliore)

Tutto ciò premesso, il sottoscritto

CHIEDE

la revoca dell'Atto di Diniego di Concessione in Sanatoria prot. 24672 del 03/12/12 per l'immobile sito nel Comune di Capaci, Località Contrada Case Troia, ricadente in catasto al Foglio n. 5 part. 894, sub 4, rendendosi sin da subito disponibile, nei limiti delle facoltà di una Amministrazione Straordinaria, ad attivare tutte le procedure che codesta Amministrazione intende richiedere.

Allega inoltre note tecniche di controdeduzione redatte dall'arch. Di Giuseppe all'atto di diniego di cui in oggetto,

Palermo, li 30.01.2013

Con Osservanza

Francesco Macario
 u. f. *Commissario*
 Amministrazione Straordinaria
 Prof. Avv. *Francesco Macario*
 Migliore S.p.A.

MIGLIORE S.p.A.
 in Amministrazione Straordinaria
 Il Commissario
 Prof. Avv. Francesco Macario

Stampa Protocollo

N. Prot. 20130002839	Data 11-02-2013 Data Arrivo: Ora Arrivo:
Tipo Pratica Riferim. ARRIVO	
Data Rif. Classif. 1	
Indirizzo Cod. Agg. Oggetto	Importo Reg. Int. Allegati 1
RICHIESTA DI REVOCA ATTO DI DINIEGO DI CONC. IN SANAT. RIF. PROT. N. 2472 DEL 03-12-2012 INERENTE L' IMMOB. SITO IN CAPACI LOCALITA' C.DA CASE TROIA.	
Tipo Spedizione Ente/Pers/Aff	MIGLIORE S.P.A. IN A.S. - AVV. F.SCO MACARIO
Annotaz.	
Allegati	1 NOTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE REDATTE ARCH. DI GIUSEPPE
Movimenti	1 Uff. :AREA4 QUARTA AREA Resp.: 3951 Gerlando Mallia Data Carico : 11-02-2013 Data Scarico : Utente: Note :



11 FEB 2013

**IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CAPACI, LOCALITÀ
CONTRADA CASE TROIA**

Atto di Diniego di Concessione in Sanatoria prot. 24672 del 03/12/12

**Relazione tecnica sullo stato della pratica finalizzata alla richiesta di revoca
dell'atto di diniego**

Il sottoscritto Arch. Domenico Di Giuseppe iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 820, con studio in Palermo Via Generale Di Maria n.9, è stato nominato dal Prof. Avv. Francesco Macario nella qualità di legale rappresentante pro tempore e Commissario Straordinario della Migliore S.p.A. in Amministrazione Straordinaria per la redazione delle seguenti note tecniche/controdeduzioni finalizzate alla richiesta di revoca dell'atto di Diniego della Concessione in Sanatoria prot. 24672 del 03/12/12 per l'immobile sito nel territorio di Capaci, Località Contrada Case Troia, ricadente in Catasto al foglio n. 5 part. 894 sub. 4.

PREMESSA

L'immobile di cui in oggetto è stato acquistato dalla Migliore S.p.A. dal Fondo Pensioni BNL con atto stipulato in Notaio Luca Crescimanno in Palermo il 17/09/07 rep. 91309, racc. 22696, registrato a Palermo il 17/09/07 al n. 9605 - IT e trascritto il 18/09/07 ai nn. 63617/40570; in tale atto si fa presente che sull'immobile sono state presentate tre istanze di sanatoria edilizia ed il Fondo venditore si impegna "di espletare e completare la suddetta pratica di sanatoria, esonerando la parte acquirente da ogni onere ed incombenza"; nello stesso atto vengono citati i due contratti di affitto ancora in essere con la ditta SMA S.p.A. e SA.VI s.r.l. (che a loro volta hanno subaffittato ad altri soggetti giuridici altre parti di immobile) che provano con tutta chiarezza che già l'immobile ha al proprio interno più soggetti giuridici che esercitano la loro attività in un immobile che è identificato catastalmente come unica unità immobiliare sin dal 15/03/02.

Il 17/11/10 a seguito della richiesta del rinnovo della autorizzazione allo scarico, il Comune di Capaci scrive alla Migliore S.p.A. ed al Fondo Pensione BNL richiedendo una cospicua documentazione integrativa per la definizione della pratica di sanatoria. In riscontro agli impegni presi in sede di rogito, la ditta Migliore S.p.A. sollecita il Fondo Pensioni BNL ad espletare quanto richiesto secondo gli impegni contrattuali; viene incaricato l'arch. Matilde Costa che produce solo una perizia giurata sullo stato dell'immobile alla data del rogito per nulla pertinente alle finalità richieste per l'espletamento delle pratiche di sanatoria edilizia.

Il 22/08/11 il Comune di Capaci, a seguito anche di un sopralluogo fatto sull'immobile, invia alla Migliore S.p.A. ed al Fondo Pensioni BNL una seconda lettera con cui ribadisce la prima richiesta di integrazione documenti ma ravvisa inoltre che sia stato effettuato un frazionamento abusivo in quanto, essendo occupato da quattro ditte diverse, è stato nei fatti diviso in quattro unità immobiliari separate. Pertanto richiede anche la regolarizzazione di detto frazionamento

con la procedura dell'art. 13 L. 47/85. In tale data le problematiche di carattere finanziario della Migliore S.p.A. erano già in essere ed ovviamente l'attenzione dell'azienda era puntata ad altri orizzonti. Viene sollecitato nuovamente il fondo Pensione BNL ad attivarsi, ma non si pone particolare attenzione allo svolgimento della pratica in quanto il protrarsi dello stato di crisi fa precipitare le cose fino ad arrivare nei primi mesi del 2012 alla chiusura di tutti i punti vendita ed alla attivazione della cassa integrazione per tutti i dipendenti. E' in tale grave momento di crisi che arriva la terza lettera del 15/06/12 nella quale il Comune di Capaci non avendo avuto risposte né dalla Migliore S.p.A. né dal Fondo Pensione BNL, comunica di aver avviato le procedure per la revoca delle pratiche di sanatoria edilizia in essere. Nello stesso periodo si è già definitivamente confermato lo stato di insolvenza dell'azienda, le problematiche con i sindacati raggiungono il momento di maggiore tensione, il Fondo Pensione BNL continua a non adempiere ai propri obblighi e di conseguenza non si dà seguito nuovamente ad alcuna risposta alla Amministrazione Comunale di Capaci sulla proposta di diniego.

Con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 09/08/12 pubblicato sulla Gazzetta n. 218 del 18/09/12 viene nominato Commissario Straordinario della Migliore S.p.A. in stato di insolvenza il Prof. Avv. Francesco Macario che comincia ad avere conoscenza delle molte problematiche dell'azienda solo lo scorso settembre 2012 e nel corso dell'esame dello stato degli immobili viene evidenziata la problematica inerente la definizione della pratica di sanatoria edilizia del Capannone di Capaci; viene pertanto richiesto al sottoscritto di avviare con l'Ufficio tecnico del Comune di Capaci quelle attività, compatibili con una Amministrazione Straordinaria, per risolvere le problematiche in essere sull'immobile.

E' in tale contesto che, a seguito di un informale incontro tra il sottoscritto consulente tecnico e l'Ufficio Tecnico del Comune di Capaci, si è avuta notizia dell'atto di diniego di Concessione in Sanatoria prot. 24672 del 03/12/12 ad oggi ancora non notificato alla Migliore S.p.A. in A.S..

LO STATO DELL'IMMOBILE AL MOMENTO DEL ROGITO

L'immobile si estende su un lotto di circa mq 40.000,00 con una superficie coperta di circa mq. 20.000,00 costituita da due capannoni collegati tra loro da due passaggi coperti oltre a piccole pertinenze e locali tecnici esterni. Risulta individuato al NCEU del Comune di Capaci al foglio 5 part. 894, sub 4. Essi sono stati realizzati in tempi diversi e più precisamente:

- Capannone A: licenza edilizia n. 623 del 31/03/73 con certificato di agibilità n. 623 del 24/12/76
- Capannone B: concessione edilizia n.7 prot. 4756 del 09/08/86 con certificato di agibilità n. 4735 del 14/07/87
- Collegamento tra i due capannoni tramite due passaggi prefabbricati realizzati con autorizzazione del 03/05/90 n. 2790. (nei fatti quindi la fusione dei due capannoni in unica unità immobiliare risale a tale data per esigenze funzionali alle attività che vi si svolgono)

Successivamente sono state presentate tre istanze di sanatoria edilizia per abusi minori inerenti:

- a) Capannone A per modifiche interne uffici e mensa e piccole pertinenze esterne (istanza del 29/03/86 prot. 2221 ai sensi della L. 47/85)
- b) Capannone A per varianti di prospetto (istanza del 03/03/95 prot. 2955 ai sensi della L. 724/94)
- c) Capannone B per pertinenze esterne e locali tecnici (istanza del 31/03/95 prot. 4116 ai sensi della L. 724/94)

Per tali pratiche di sanatoria sono state pagate interamente sia l'oblazione che gli oneri concessori autodeterminati e sono state integrate quasi tutte le pratiche e si è richiesta la riunificazione delle istanze per il rilascio della concessione in sanatoria come risulta dalla lettera del 20/04/98 inviata con Racc. A/R in risposta alla richiesta di integrazione del Comune di Capaci del 10/09/97 prot. 12699 (vedi allegato).

Gli abusi commessi, inoltre, non hanno alterato le volumetrie originarie né cambiato lo stato dei luoghi, ma costituiscono lievi differenze di distribuzione interna e di prospetto oltre a piccole costruzioni esterne per spazi tecnici.

L'immobile si configura come unica unità immobiliare all'interno della quale esistono più attività con delle locazioni già in essere che dovevano continuare sino alla loro scadenza anche dopo il rogito, salvo eventuali disdette; tali attività, del tutto simili tra loro (deposito merci), si sono insediate nel tempo ma non hanno mai determinato un frazionamento del complesso immobiliare che resta unico nella sua configurazione edilizia (né sarebbe logico, in una attività industriale/artigianale, che ogni qualvolta si affitta una parte di capannone si debba procedere al frazionamento immobiliare per poi riunificarlo alla scadenza della locazione); tali attività di soggetti diversi hanno differenziato le parti occupate aprendo o chiudendo provvisoriamente vani porta interni in funzione della occupazione locativa, ma le aree esterne restano comuni, salvo logiche separazione dei percorsi in funzione degli accessi dei mezzi di trasporto. Inoltre al di là dei diversi soggetti giuridici che svolgevano attività in loco, le modalità di gestione di tutto il sistema di smaltimento liquami sono rimaste immutate in quanto esso è stato concepito sin dall'origine per più unità (i capannoni sono stati realizzati in tempi diversi) con un solo depuratore che mantiene le stesse funzionalità (ha un regolare contratto di manutenzione) e più pozzetti di ispezione.

LO STATO DELL'IMMOBILE DOPO IL ROGITO

a) Situazione Catastale

Al momento della stipula dell'atto pubblico, è emerso che vi era stato certamente un errore nella assegnazione della rendita al momento della redazione del Docfa nella variazione catastale del 15/03/02 n. 11208 in quanto alla rendita allora esposta corrispondeva un valore dell'immobile di molto superiore al valore di acquisto; fatti i dovuti accertamenti in Catasto, subito prima di stipulare l'atto di vendita, il Fondo Pensione BNL da incarico al geom. Marco Zenatello di redigere una perizia per una rettifica della rendita da cui scaturisce la variazione del 17/09/07 n. 26416.1/2007 per rettifica del classamento. A seguito di verifica con sopralluogo dei funzionari del catasto la rendita viene sostanzialmente confermata con una piccola integrazione ma viene richiesta anche la rettifica della esposizione grafica per lievi modifiche interne riscontrate a cui ne segue una successiva il 25/06/08 n. 13037.1/2008. In tale ispezione i tecnici dell'Agenzia del Territorio, oltre a confermare le errate valutazioni sulla rendita, non muovono alcun rilievo circa la differente utilizzazione dell'immobile da parte di soggetti diversi essendo sostanzialmente identica la tipologia di utilizzo (deposito merci) e non essendovi sostanziali differenze nelle varie parti di elementi che concorrono alla valutazione e definizione della rendita. (vedi allegati)

b) Situazione Edilizia

Dopo l'acquisto vengono eseguite alcune opere di manutenzione in alcune parti dell'immobile regolarmente comunicate ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85 il 30/04/08 prot. 5479 dalla Migliore

S.p.A. ed il 26/02/08 dalla Migliore Sonepar; viene richiesto il rinnovo della autorizzazione allo scarico il 12/03/08 dalla Migliore S.p.A. ed il 13/03/08 dalla Migliore Sonepar ; inoltre vengono presentate gli elaborati per la regolarizzazione della Tarsu dalla Migliore S.p.A. il 12/03/08 e dalla Migliore Sonepar il 13/03/08 (vedi allegati). Per quanto riguarda l'autorizzazione allo scarico viene anche presentata dal sottoscritto, nota a chiarimento il 10/08/10 prot. 15908 dove viene chiaramente detto che nella stessa unità immobiliare sono presenti quattro soggetti giuridici diversi che svolgono la loro attività senza che ciò comporti un frazionamento immobiliare.

Quanto sopra esposto dimostra che le attività in essere erano già note all'Ufficio Tecnico del Comune di Capaci per le attività edilizie svolte e regolarmente comunicate e quindi non si comprende perché l'Ufficio Tecnico solo a seguito dell'accesso congiunto con la polizia municipale del 31/01/11 e del 05/08/11 richiede la regolarizzazione del frazionamento.

LA PERIZIA GIURATA DELL'ARCH. MATILDE COSTA

Come già detto in premessa il Fondo Pensione aveva l'onere "di espletare e completare la suddetta pratica di sanatoria, esonerando la parte acquirente da ogni onere ed incombenza"; l'unico documento prodotto da codesto ente è stato una perizia giurata redatta ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n. 445 del 28/12/00 (autocertificazione) che sostanzialmente racconta la storia dell'immobile fino all'atto di vendita a fronte della richiesta di una cospicua documentazione già richiesta dall'Ufficio con nota del 17/11/10 prot. 21961. Tale documento è del tutto inutile ai fini del rilascio della concessione in sanatoria ed è del tutto evidente che l'arch. Costa, avendo avuto probabilmente contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale, ha interpretato la richiesta dello stesso di completare la pratica con la perizia giurata confondendo la stesura di quest'ultima ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n. 445 del 28/12/00 anziché ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.04/03 che regola solo in Sicilia tale procedura ed è cosa ben diversa di quello che è stato prodotto. Inoltre l'Ufficio Tecnico Comunale non ha mai fatto alcun rilievo su tale elaborato; ci si sarebbe aspettato infatti che dopo la presentazione di tale documento (15/04/11), l'Ufficio avrebbe dovuto instaurare un carteggio con il Fondo Pensione BNL contestando in toto la correttezza di tale perizia rispetto a quanto richiesto, ribadendo l'esigenza di aver trasmesso una perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.04/03 con tutti gli elaborati previsti dalle norme che regolano tale procedura nella Regione Siciliana.

II FRAZIONAMENTO IMMOBILIARE E LA VARIAZIONE CATASTALE

Il Comune di Capaci, con nota del 22/08/11 prot. 16670 nel ribadire le richieste di completamento della pratica di sanatoria edilizia evidenzia la necessità di chiarimenti sulla variazione catastale e sul frazionamento in quattro unità immobiliari richiedendo regolarizzazioni ai sensi dell'art. 13 L.47/85. Su tale questione ci si permette di dissentire per svariati motivi:

- a) l'Amministrazione Comunale era già a conoscenza di tale suddivisione infatti, come detto prima, esistono note regolarmente protocollate sin dal 2008 dei vari soggetti giuridici per gli interventi di manutenzione edilizia ed una nota a chiarimento del 2010 sulle quattro richieste di autorizzazione allo scarico pendenti presso l'Ufficio tecnico redatta dal sottoscritto in cui ciò è chiaramente specificato e legittimamente dichiarato anche con un elaborato grafico allegato;
- b) In un immobile di tali dimensioni, che funge nei fatti da piattaforma logistica di distribuzione merci, è del tutto legittimo che possano coesistere più attività dello stesso tipo senza che ciò

comporti alcun frazionamento immobiliare; sarebbe impensabile che ogni qualvolta si sposta un tramezzo o si chiude una porta per esigenze locative si debba procedere ad una nuova procedura edilizia con tutto l'iter che ne consegue (autorizzazione/concessione, variazione catastale, agibilità, ecc). Tale richiesta sarebbe legittima se in una parte del complesso immobiliare si fossero apportate tali modifiche da differenziare il ciclo produttivo, l'impiantistica, ecc, per una nuova attività che a titolo di esempio possiamo individuare in attività metallurgiche o manifatturiere che comportano un totale rifacimento dei locali, la collocazione di carri ponte, la dotazione di macchinari per estrazione fumi, ecc; ma nel nostro caso tutto ciò non esiste, le quattro attività svolgono lo stesso ciclo produttivo (scaricano merce, la codificano e la sistemano nelle scaffalature per poi inviarla in quantità giornaliera nei vari punti vendita) ed il fatto che questa merce oggi fiscalmente appartenga a Migliore S.p.A., Migliore Sonepar S.p.A., M.G.S. s.r.l. ed Auchan S.p.A. è del tutto irrilevante ai fini urbanistici ed edilizi anche perché tali attività saranno mutevoli nel tempo.

c) E' anche il caso di rammentare che trattandosi di edifici industriali, in cui lo svolgimento delle attività comporta un uso dell'immobile diverso da una abitazione o un ufficio, la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1918 del 16/11/97 chiarisce che determinate opere sono da considerarsi manutenzione ordinaria e pertanto non soggette ad alcuna comunicazione; inoltre qualora l'Ufficio ravvedesse interventi differenti dalle comunicazioni già trasmesse e che non rientrano nelle fattispecie previste dalla predetta circolare, (cose possibili probabilmente fatte dagli stessi inquilini per esigenze produttive) si ritiene che possa applicarsi una semplice sanzione amministrativa per mancata comunicazione ex art.9, anziché richiedere la regolarizzazione di un frazionamento che nei fatti non c'è e non c'è mai stato.

d) Sulle variazioni catastali l'Ufficio Tecnico pone particolare attenzione ricostruendo i passaggi sin dal 2002 ma le variazioni, come prima accennato, sono scaturite da un palese errore nella presentazione del docfa del 2002. Inoltre tale atto è stato ratificato da sopralluogo dei tecnici del Catasto e regolarmente notificato alle parti (vedi allegati)

CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto appare in tutta evidenza che la problematica edilizia legata all'immobile sito nel territorio di Capaci, Località Contrada Case Troia, è nei fatti meno complesso di quello che appare; purtroppo, sia per la inadempienza ed errata impostazione dei documenti prodotti dal Fondo Pensione BNL, sia per le note vicissitudini che hanno contraddistinto la Migliore S.p.A. negli ultimi anni fino alla totale chiusura, l'attenzione per la definizione di tale pratica non ha prodotto un rapporto virtuoso con il Comune di Capaci, a cui negli ultimi anni non è stata data alcuna risposta alle sollecitazioni per la definizione della pratica edilizia e ciò ha fatto scaturire l'atto di diniego di cui in premessa.

Dal momento che la attuale Amministrazione Straordinaria ha la volontà, nei limiti delle sue facoltà, di definire tale contenzioso, indipendentemente dagli accordi contrattuali presi in sede di atto di vendita con la originaria proprietà, e ritenendo di aver illustrato le gravi cause che hanno impedito alla Migliore S.p.A. una azione di prontezza nei confronti della richieste del Comune di Capaci, è parere dello scrivente che tale pratica possa essere rapidamente recuperata alla sua definizione con una nuova perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.04/03 prodotta con tutti gli elaborati che aggiornano lo stato dei luoghi rispetto a quanto già integrato a suo

tempo (nell'ambito della quale si possano anche regolarizzare quelle piccole difformità che sicuramente esistono ma che non comportano alcun frazionamento immobiliare) ed ottenere la concessione in sanatoria e successivamente una nuova agibilità.

Per quanto sopra esposto ci si augura che venga accettata l'istanza di revoca dell'atto di diniego di concessione in sanatoria, sicuri di poter avviare un rapido dialogo costruttivo con l'Ufficio Tecnico per tramite del sottoscritto, che, nella qualità di consulente tecnico della Migliore S.p.A. in A.S. è disponibile a redigere tale integrazione finale.

Palermo 30/01/13

Il Tecnico

Arch. Domenico Di Giuseppe



Allegati:

- Copia lettera del 02/04/98 inviata con Racc. A/R in risposta alla richiesta di integrazione del Comune di Capaci del 10/09/97 prot. 12699;
- Copia istanza presentata alla Agenzia del Territorio il 20/07/07 per rettifica rendita;
- Copia richiesta della Agenzia del Territorio del 17/09/07 che ratifica la verifica della errata rendita e richiede nuovo elaborato planimetrico;
- Copia comunicazione rendita definitiva assegnata dalla Agenzia del Territorio del 19/02/08;
- Copia comunicazione ex art. 9 L.R. 37/85 del 30/04/08 prot. 5479 dalla Migliore S.p.A.;
- Copia comunicazione ex art. 9 L.R. 37/85 del 26/02/08 dalla Migliore Sonepar S.p.A.;
- Copia richiesta rinnovo della autorizzazione allo scarico del 12/03/08 dalla Migliore S.p.A.;
- Copia richiesta rinnovo della autorizzazione allo scarico del 13/03/08 dalla Migliore Sonepar S.p.A.;
- Copia trasmissione planimetria per Tarsu da Migliore S.p.A. del 12/03/08;
- Copia trasmissione planimetria per Tarsu da Migliore Sonepar S.p.A. del 13/03/08;
- Copia nota di integrazione e chiarimento sulle richieste di autorizzazione allo scarico del 10/08/10 prot. 15908.

ALLEGATO N. 018

STUDIO LEGALE SURDI
Via Ammiraglio Gravina, 2/F - 90133 Palermo
Tel. 091 323489 - Fax 091 6113357

ORIGINALE

Ecc.Mo

SIG. PRESIDENTE DELLA REGIONE SICILIANA

RICORSO STRAORDINARIO

della MIGLIORE s.p.a. in amministrazione straordinaria (C.F. e P.IVA 00104840822), con sede in Palermo, viale della Regione Siciliana, 4408, in persona del Commissario straordinario e rappresentante legale *pro tempore* prof. avv. Francesco Macario, rappresentato e difeso, giusta procura in calce al presente atto, dall'avv. Francesco Surdi (cod. fisc. SRDFNC69R.09G273L - PEC fsurdi@legalmail.it, fax 091.6113057) ed elettivamente domiciliato ai fini del presente giudizio presso il suo studio in Palermo, via Ammiraglio Gravina n. 2/F



CONTRO

il Comune di Capaci (cod. fisc. 80019740820) in persona del Sindaco legale rappresentante *pro tempore*, con sede a Capaci (90040) in Piazza Calogero Troia, n. 1

E NEI CONFRONTI

- dell'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Palermo, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede a Palermo (90143), via Maggiore Toselli, 132;
- del Fondo Pensioni per il personale della Banca Nazionale del Lavoro, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede a Roma (00153), Via di Santa Prisca, 26.

PER L'ANNULLAMENTO

PREVIA SOSPENSIONE DELL'EFFICACIA

- dell'atto di diniego di concessione edilizia in sanatoria n. 1 del 3 dicembre 2012 adottato dal Comune di Capaci - IV Area - Urbanistica nella parte in cui viene denegata "la concessione edilizia in sanatoria di cui alle istanze presentate dal Fondo Pensioni del Personale della banca Nazionale del Lavoro, ai sensi della L.





47/85 della L. 724/94 -- prot. n. 22221 del 29/03/1986 -- prot. 2955 del 03/03/1995 -- prot. n. 41116 del 31/03/1995 relativamente al complesso immobiliare sito in c/da "Case Troia" individuato al N.C.E.U. del Comune di Capaci nel foglio di mappa n. 5 particella 894 sub. 4";

- della comunicazione del provvedimento di diniego di concessione edilizia in sanatoria n. 24672 del 3 dicembre 2012 del Comune di Capaci;

- della nota prot. n. 16670 del 22 agosto 2011 adottata dal Comune di Capaci avente ad oggetto <<Richiesta di chiarimenti e integrazione documentazione>> con cui si comunica alla Ditta Migliore S.p.A. ed al Fondo Pensioni del Personale del Gruppo BNL/BNP Paribas Italia che "le accertate "innovazioni" urbanistiche eseguite nell'immobile sito in Capaci (Pa) località C/da Case Troia, ricadente in catasto al fg. di mappa n. 5 particella 894 sub. 4 (eseguite in assenza di titolo abilitativo alla loro realizzazione) e le discrasie riscontrate tra l'attuale stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle pratiche di condono edilizio anzi dette e nella copia della perizia giurata inibiscono l'ulteriore trattazione e, quindi, la definizione delle istanze di condono edilizio presentate ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 -- prot. n. 2221 del 29.03.1986 -- prot. n. 2955 del 03.03.1995 -- prot. n. 4116 del 31.03.1995" concludendo che "non si ritiene possibile rilasciare alcun titolo abilitativo in sanatoria, né autorizzazioni allo scarico per attività commerciali attivate nelle porzioni di immobile in oggetto (Migliore S.p.A., Migliore Sonepar S.p.A., Auchan S.p.A. ed M.S.G. s.r.l.), né certificati di agibilità provvisori e/o definitivi senza che le ditte, aventi titolo, non procedano alle regolarizzazioni urbanistico-edilizie a norma delle leggi vigenti in materia di ordine alle discordanze e difformità accertate";

- della nota prot. 12107 del 15 giugno 2012 del Comune di Capaci avente ad oggetto <<Avvio procedimento di revoca>>;



- ove occorra e per quanto di ragione della determina sindacale n. 72/2011 nonché della determina settoriale n. 335/2011 non conosciute se non in quanto meramente richiamate nell'atto di diniego impugnato;
- di ogni altro atto presupposto, preparatorio, connesso e consequenziale frattanto adottato e non conosciuto dall'odierno ricorrente

FATTO

1.1. Con atto (doc. n. 1) stipulato in Notaio Luca Crescimanno in Palermo il 17 settembre 2007 rep. 91309, racc. 22696, registrato a Palermo in pari data al n. 9605 - IT e trascritto il 18 settembre 2007 ai nn. 63617/40570, l'odierna ricorrente acquistava da potere del Fondo Pensioni BNL un immobile adibito a piattaforma logistica sito a Capaci, in contrada Casa Troia.

L'immobile in questione è individuato al N.C.E.U. del Comune di Capaci, al foglio di mappa n. 5 particella 894 sub. 4.

L'area su cui sorge detto immobile risulta individuato nel vigente strumento edilizio, Piano di Fabbricazione, con Z.T.O. "D1" – zona Artigianale.

Per tale immobile sono state rilasciate licenza edilizia n. 623/1973, concessione edilizia n. 7/1986 e autorizzazione edile prot. n. 2790/1990.

In seno al su citato atto di compravendita, il Fondo Pensioni BNL, in qualità di venditore, dichiarava che l'immobile per cui si controverte è stato oggetto di alcuni interventi in relazione ai quali sono state presentate tre istanze di sanatoria edilizia al Comune di Capaci, e si obbligava espressamente "ad espletare e completare le suddette pratica di sanatoria. esonerando la parte acquirente da ogni onere ed incombenza"

In particolare, per come emerge dagli atti di causa e più dettagliatamente nella perizia giurata sullo stato dell'immobile al 18.9.2007 del tecnico incaricato dal venditore, il Fondo Pensioni BNL presentava per l'immobile in questione al Comune di Capaci, n. 3 istanze di sanatoria:



1. istanza prot. n. 2221 del 29 marzo 1986 per lievi modifiche interne – realizzate in data antecedente al 1° ottobre 1983 – che non hanno comportato aumento delle superfici utili e della cubatura né variazioni alla sagoma dell’edificio né modifiche alle strutture – e che, invece, hanno comportato una mera redistribuzione di alcuni locali (centrale termica, locale Enel e autoclave) dell’edificio contraddistinto come “Edificio 2”, la soppressione dei locali mensa-ristoro, cucina e alloggio del custode per la realizzazione di vani ad uffici e locali deposito; nonché la realizzazione di alcune aperture non previste dal progetto per la realizzazione delle uscite di sicurezza e la realizzazione di un piccolo vano per deposito bombole;

2. istanza prot. n. 2955 del 3 marzo 1995 relativa ad alcune modifiche dei prospetti per mutata forma e posizione delle finestre senza alterazione di superficie e di volume dell’edificio contraddistinto come “Edificio 2”;

3. istanza prot. n. 4116 del 3 marzo 1995 relativa ad alcune difformità ai provvedimenti edilizi concessori rilasciati dal Comune per la realizzazione nell’edificio contraddistinto come “Edificio 1” consistenti nella realizzazione - in data antecedente al 1995 – di n. 4 locali tecnici di servizio (: 1. Locale officina; 2. Box carrelli elevatori; 3. Tettoia per la pressa del cartone; 4. Box per Gruppo elettrogeno)

Il Fondo Pensioni dichiarava, altresì, in sede di vendita, garantendone la regolarità, che sull’immobile gravavano i diritti di godimento correlati a due contratti di affitto con la ditta SMA s.p.a. e SA.VI s.r.l. - che a loro volta avevano subaffittato ad altri soggetti giuridici altre parti di immobile e che documentano con tutta chiarezza che già prima del perfezionamento del trasferimento immobiliare l’immobile aveva l’attuale consistenza e suddivisione.

Il 17 novembre 2010, con nota n.21961 il Comune di Capaci (doc. n. 2) richiedeva documentazione integrativa per la definizione delle anzidette pratiche di sanatoria.



In relazione alle obbligazioni assunte in sede di rogito notarile, la ditta Migliore s.p.a. sollecitava il Fondo Pensioni BNL a riscontrare senza indugio l'istanza del Comune di Capaci. Tuttavia, il Fondo Pensioni BNL provvedeva esclusivamente a depositare una perizia giurata a firma dell'arch. Matilde Costa per nulla pertinente alle finalità richieste per l'espletamento delle pratiche di sanatoria edilizia.

Il 22 agosto 2011 con nota prot. 16670 (doc. n. 3) avente ad oggetto <<Richiesta di chiarimenti e integrazione documentazione>> il Comune di Capaci, comunicava alla Ditta Migliore S.p.A. ed al Fondo Pensioni del Personale del Gruppo BNL/BNP Paribas Italia che *"le accertate "innovazioni" urbanistiche eseguite nell'immobile sito in Capaci (Pa) località C/da Case Troia, ricadente in catasto al fg. di mappa n. 5 particella 894 sub. 4 (eseguite in assenza di titolo abilitativo alla loro realizzazione) e le discrasie riscontrate tra l'attuale stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle pratiche di condono edilizio anzi dette e nella copia della perizia giurata inibiscono l'ulteriore trattazione e, quindi, la definizione delle istanze di condono edilizio presentate ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 – prot. n. 2221 del 29.03.1986 – prot. n. 2955 del 03.03.1995 – prot. n. 4116 del 31.03.1995"* concludendo che *"non si ritiene possibile rilasciare alcun titolo abilitativo in sanatoria, né autorizzazioni allo scarico per attività commerciali attivate nelle porzioni di immobile in oggetto (Migliore S.p.A., Migliore Sonepar S.p.A., Auchan S.p.A. ed M.S.G. s.r.l.), né certificati di agibilità provvisori e/o definitivi senza che le ditte, aventi titolo, non procedano alle regolarizzazioni urbanistico-edilizie a norma delle leggi vigenti in materia di ordine alle discordanze e difformità accertate"*;

In altri termini, secondo la (errata) ricostruzione del Comune resistente, sull'immobile in questione sarebbe stato effettuato un frazionamento abusivo attesa il riscontro, in fase di accertamento, dell'avvenuta occupazione da parte di



quattro ditte diverse nonostante dal certificato catastale risulti un'unica unità immobiliare.

Conseguentemente, richiedeva, *“la documentazione necessaria a sanatoria degli intervenuti frazionamenti eseguiti nell'immobile de quo in quattro separate e distinte porzioni...”*.

1.2 L'odierna ricorrente pur versando a quella data in una situazione “prefallimentare” che non le consentiva di affrontare tempestivamente le problematiche denunciate dal Comune di Capaci - anche in considerazione dello stato di crisi e del vuoto gestionale venutosi a creare nella società che di lì a poco sarebbe stata assoggettata a procedura di amministrazione straordinaria con la temporanea interruzione dell'attività d'impresa con chiusura di tutti i punti vendita e l'attivazione della cassa integrazione per tutti i dipendenti fino alla nomina ed insediamento del Commissario straordinario avvenuto solo il 9 agosto 2012, diventato operativo solo alla fine del successivo mese di settembre - diffidava nuovamente il fondo Pensione BNL ad attivarsi tempestivamente.

E' in tale grave momento di crisi e di confusione amministrativa che il Comune di Capaci con nota del 15 giugno 2012 prot. 12107 (doc. n. 4), comunicava l'avvio delle procedure per la revoca delle pratiche di sanatoria edilizia in essere, stigmatizzando il comportamento del Fondo pensioni BNL che aveva omesso ogni riscontro alle precedenti comunicazioni.

Come già menzionato, con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 09/08/12 pubblicato sulla Gazzetta n. 218 del 18/09/12 veniva nominato Commissario Straordinario della Migliore S.p.A. in stato di insolvenza il Prof. Avv. Francesco Macario, che, solo nel successivo mese di gennaio 2013 apprendeva le problematiche inerenti la definizione della pratica di sanatoria edilizia del Capannone di Capaci.



Con nota prot. n. 24672 del 3 dicembre 2012 il Comune di Capaci adottava il diniego di concessione edilizia in sanatoria che, tuttavia, veniva ufficialmente notificato all'odierno ricorrente solo in data 22 marzo u.s. a seguito della trasmissione della nota prot. n. 5237 del 15 marzo u.s. (doc. n. 6).

Il Comune di Capaci con l'atto, oggi impugnato, n. 1 del 23 dicembre 2012, denegava la concessione edilizia in sanatoria di cui alle istanze presentate dal Fondo Pensioni del Personale della Banca Nazionale del Lavoro, ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 – prot. n. 2221 del 29/03/1986 – prot. 2955 del 03/03/1995- prot. 4116 del 31/03/1995 relative al complesso immobiliare sito in c/da “Case Troia” individuato al N.C.E.U. del Comune di Capaci nel foglio di mappa n. 5 particella 894 sub: 4, nell'erroneo convincimento e/o motivazione che siano state *“realizzate opere edilizie di frazionamento (in quattro distinte unità) non autorizzate da questo Ente”* e che l'immobile per cui è causa risulta *“utilizzato in quattro distinte e autonome porzioni, ciascuna da diverso Soggetto per le proprie attività commerciali...in assenza tuttavia di titolo abilitativo urbanistico, contrariamente a quanto rappresentato al N.C.E.U. di Capaci”*.

1.3. Con nota dell'11.02.2013, assunta al prot. n. 2839 del Comune di Capaci (doc. 7), l'odierna ricorrente formulava istanza di riesame in autotutela del provvedimento di diniego, non ricevendo, tuttavia, alcun riscontro, e non residuando, conseguentemente alcun rimedio se non la presentazione del presente ricorso.

1.4. Al fine di evidenziare i vizi di cui è gravemente affetto l'atto di diniego oggi impugnato, ancorché se con qualche ripetizione, giova chiarire quanto segue.

L'immobile in argomento si estende su un lotto di circa mq 40.000,00 con una superficie coperta di circa mq. 20.000,00 costituita da due capannoni collegati tra loro da due passaggi coperti oltre a piccole pertinenze e locali tecnici esterni, realizzati, quanto al c.d. “Capannone A”, giusta licenza edilizia del Comune di



Capaci n. 623 del 31/03/73 e certificato di agibilità n. 623 del 24/12/76, quanto al c.d. "Capannone B", giusta concessione edilizia n.7 prot. 4756 del 09/08/86 e certificato di agibilità n. 4735 del 14/07/87, e infine, quanto al collegamento tra i due capannoni giusta autorizzazione del 03/05/90 n. 2790.

Successivamente, come già sopra evidenziato, sono state presentate tre istanze di sanatoria edilizia per abusi minori inerenti:

- a) Capannone A per modifiche interne uffici e mensa e piccole pertinenze esterne (istanza del 29/03/86 prot. 2221 ai sensi della L. 47/85);
- b) Capannone A per varianti di prospetto (istanza del 03/03/95 prot. 2955 ai sensi della L. 724/94);
- c) Capannone B per pertinenze esterne e locali tecnici (istanza del 31/03/95 prot. 4116 ai sensi della L. 724/94).

Per tali pratiche di sanatoria sono state pagate interamente sia l'oblazione che gli oneri concessori autoderminati e sono state integrate quasi tutte le pratiche e si è richiesta la riunificazione delle istanze per il rilascio della concessione in sanatoria come risulta dalla lettera del 20/04/98 inviata con Racc. A/R in risposta alla richiesta di integrazione del Comune di Capaci del 10/09/97 prot. 12699.

Le modifiche realizzate non hanno alterato in alcun modo le volumetrie originarie né cambiato lo stato dei luoghi, ma costituiscono lievi differenze di distribuzione interna e di prospetto oltre a piccole costruzioni esterne per spazi tecnici.

1.5 L'immobile sotto il profilo della regolarità urbanistica si configura come un'unica unità immobiliare all'interno della quale viene svolta un'unica attività d'impresa (piattaforma logistica per il magazzinaggio e movimentazione merci) da più soggetti che pur avendo attribuito in uso degli spazi all'interno dei capannoni, delimitati idealmente da porte e/o tramezzi (provvisori), non hanno modificato in alcun modo l'effettiva consistenza del plesso logistico come dimostra l'utilizzo in comune degli spazi, delle infrastrutture interne e dei servizi



logistici (bocche di carico, asse viario interno al lotto di terreno, zone di parcheggio, scarico e movimentazione merci, servizi logistici, etc.).

L'uso degli spazi della piattaforma logistica da parte di quattro distinti soggetti giuridici non ha certamente alterato l'originaria consistenza urbanistica del capannone che resta unico nella sua configurazione edilizia.

A ritenere il contrario, ovvero a imporre al proprietario dell'immobile di procedere a continui frazionamenti immobiliari tutte le volte in cui gli utilizzatori degli spazi richiedano la possibilità di utilizzare e suddividere diversamente gli spazi concessi, per poi riunificarli e/o modificarli alla scadenza dei contratti, si impedirebbe il naturale e fisiologico svolgimento dell'attività d'impresa.

E' evidente, in altri termini, che le esigenze di movimentazione logistica degli utilizzatori della piattaforma e degli spazi ad essa dedicati, insite nella tipologia di attività per cui è causa e che legano il proprietario della piattaforma ai singoli utilizzatori non necessitano affatto di continue e susseguenti "regolarizzazioni urbanistico-edilizie", si come preteso dall'Amministrazione comunale.

I contratti stipulati tra l'imprenditore e gli utilizzatori degli spazi, pur se qualificati impropriamente come contratti di locazione commerciale, hanno in realtà ad oggetto il mero affidamento in uso di spazi per il magazzinaggio e la movimentazione merci - spazi che, si ribadisce, potrebbero nel corso del contratto subire variazioni in relazione alle esigenze logistiche degli utilizzatori - e il diritto all'utilizzo dell'infrastruttura comune costituita dalla piattaforma logistica e dai servizi che la stessa garantisce ai singoli utilizzatori.

Anche le modalità di gestione di tutto il sistema di smaltimento liquami sono rimaste immutate in quanto esso è stato concepito sin dall'origine per più unità (i capannoni sono stati realizzati in tempi diversi) con un solo depuratore che mantiene le stesse funzionalità (ha un regolare contratto di manutenzione) e più pozzetti di ispezione.



1.6 Giova, inoltre, fin d'ora rilevare che prima della sottoscrizione del contratto di compravendita tra il Fondo Pensioni BNL e l'odierna ricorrente il notaio incaricato della stipula, nella conduzione degli accertamenti prodromici di rito, accertava che era stato commesso un errore nella assegnazione della rendita al momento della redazione del c.d. Docfa nella variazione catastale del 15/03/02 n.11208 in quanto alla rendita allora esposta corrispondeva un valore dell'immobile di molto superiore all'effettivo valore di acquisto.

Il Fondo Pensione BNL dava conseguentemente incarico al geom. Marco Zenatello di redigere una perizia per la rettifica della rendita da cui è scaturita la variazione del 17/09/07 n. 26416.1/2007 che ha modificato l'originario classamento.

E' bene precisare che la modifica del classamento dell'immobile veniva preceduta da ben due ispezioni dei tecnici dell'Agenzia del Territorio che, oltre a confermare le errate valutazioni sulla rendita, non hanno mosso alcun rilievo circa l'utilizzazione congiunta dell'immobile (*rectius* piattaforma logistica) da parte di soggetti giuridici diversi, essendo identica la tipologia di utilizzo (deposito e movimentazione merci) rispetto a quella in ragione del quale è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Gli atti impugnati devono essere annullati per i seguenti motivi di

DIRITTO

I. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELLA LEGGE 28.02.1985 N. 47 E S.M.I. – VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELLA L.R. 10.08.1985 N. 37 E S.M.I. – VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE NEL COMUNE DI CAPACI – VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELLA L.R. N. 17/94 – VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELLA L. N. 794/94 E DELLA L. N. 326/2003 – VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELLA CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI N. 1918 DEL 16/11/97 – VIOLAZIONE E FALSA



APPLICAZIONE DELL'ART. 17 DELLA L.R. N.04/03 – VIOLAZIONE E FALSA
APPLICAZIONE DELL'ART. 36, DEL D.P.R. N. 380 DEL 2001 E DELL'ART. 13
DELLA L. N. 47/1985 – VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 10 E 22
DEL T.U. EDILIZIA – VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 20 DELLA
L.R. N. 4/03 – VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 9 DELLA L.R. N.
37/1985 - DIFETTO DEI PRESUPPOSTI – ERRONEITA' MANIFESTA –
TRAVISAMENTO DEI FATTI – DIFETTO DI MOTIVAZIONE – DIFETTO DI
ISTRUTTORIA - VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DEL LEGITTIMO AFFIDAMENTO -
ECESSO DI POTERE – CONTRADDITTORIETÀ.

1. I fatti come innanzi rappresentati dimostrano incontrovertibilmente l'erroneità in cui è incorsa l'Amministrazione comunale, odierna resistente, nel denegare il condono edilizio richiesto con le istanze presentate dal Fondo Pensioni ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 – prot. n. 2221 del 29.03.1986 – prot. n. 2955 del 03.03.1995 e prot. n. 4116 del 31.03.1995 relative all'immobile sito in Capaci (Pa) Località C/da Case Troia, ricadente in catasto al fg. di mappa n. 5 part.lla 894 sub 4.

Ed infatti, il Comune di Capaci ha adottato l'atto di diniego di concessione edilizia impugnato, n. 1 del 3 dicembre 2012, sull'erroneo convincimento e/o presupposto che siano state realizzate, in difformità di quanto autorizzato precedentemente, e rispetto a quanto rappresentato nelle istanze di condono edilizio *“opere edilizie di frazionamento in quattro distinte unità”*.

Tale erroneo convincimento è, con tutta evidenza, la conseguenza di un grave difetto di istruttoria e di una scorretta ed inesatta rappresentazione dei fatti su cui oggi si controverte.

Giova, dunque, nuovamente ed in breve chiarire quanto segue.

L'immobile in parola si configura come unica unità immobiliare all'interno della quale esistono più attività con delle locazioni già in essere che dovevano



continuare sino alla loro scadenza anche dopo il rogito, salvo eventuali disdette; tali attività, del tutto simili tra loro (deposito merci), si sono insediate nel tempo ma non hanno mai determinato un frazionamento del complesso immobiliare che resta unico nella sua configurazione edilizia (né sarebbe logico, in una attività industriale/artigianale, che ogni qualvolta si affitta una parte di capannone si debba procedere al frazionamento immobiliare per poi riunificarlo alla scadenza della locazione); tali attività di soggetti diversi hanno differenziato le parti occupate aprendo o chiudendo provvisoriamente vani porta interni in funzione della occupazione locativa, ma senza mai alterare i volumi né la sagoma dell'edificio; le aree esterne sono rimaste comuni, salvo logiche separazione dei percorsi in funzione degli accessi dei mezzi di trasporto.

A ciò si aggiunga che, al di là dei diversi soggetti giuridici che svolgevano attività in loco, le modalità di gestione di tutto il sistema di smaltimento liquami sono rimaste immutate in quanto esso è stato concepito sin dall'origine per più unità (i capannoni sono stati realizzati in tempi diversi) con un solo depuratore che mantiene le stesse funzionalità (ha un regolare contratto di manutenzione) e più pozzetti di ispezione.

Dopo l'acquisto dell'immobile da parte dell'odierna ricorrente sono state eseguite alcune opere di manutenzione in alcune parti dell'immobile regolarmente comunicate ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85 il 30 aprile 2008 prot. 5479 dalla Migliore S.p.A. ed il 26 febbraio 2008 dalla Migliore Sonepar al Comune di Copparo; è stato, altresì, richiesto il rinnovo della autorizzazione allo scarico il 12 marzo 2008 dalla Migliore S.p.A. ed il 13 marzo 2008 dalla Migliore Sonepar ed al Comune sono state regolarmente presentati gli elaborati per la regolarizzazione della Tarsu dalla Migliore S.p.A. il 12 marzo 2008 e dalla Migliore Sonepar il 13 marzo 2008. Il tecnico incaricato dalla Migliore s.p.a., inoltre, con specifico riferimento all'autorizzazione allo scarico ha opportunamente presentato una nota



a chiarimento (il 10/08/10 prot. 15908, doc. n. 10) dove viene chiaramente detto che nella stessa unità immobiliare sono presenti quattro soggetti giuridici diversi che svolgono la loro attività senza che ciò comporti un frazionamento immobiliare.

Tali argomentazioni servono a dimostrare che le attività in essere, soltanto oggi contestate dall'Amministrazione resistente – erano già note all'Ufficio Tecnico del Comune di Capaci per le attività edilizie svolte e regolarmente comunicate.

Del tutto illogico, irrazionale e contraddittorio, pertanto, è il comportamento dell'Amministrazione che nonostante sia stata ampiamente e per tempo dedotta dei fatti e delle attività in essere nell'immobile per cui è causa, venendo direttamente coinvolta dalla ditta ricorrente, soltanto a seguito dell'accesso congiunto con la polizia municipale del 31 gennaio 2011 e del 05 agosto 2011 afferma di apprendere lo stato dei luoghi e la loro utilizzazione, e per la prima volta ne contesta la difformità e l'irregolarità.

E' evidente, invece, che l'Amministrazione Comunale era già a conoscenza del frazionamento interno e dell'utilizzazione dell'immobile da parte di più e distinti soggetti.

A ciò si aggiunga che, diversamente da quanto inteso e ritenuto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Capaci nelle conclusioni dell'atto di diniego impugnato, l'utilizzo dell'immobile industriale da parte di quattro distinti soggetti giuridici, secondo le modalità illustrate in punto di fatto, non necessita della presentazione di un'istanza di frazionamento ex art. 13 Lr 47/85 (Lr art. 36 271/78).

Né è rinvenibile, nel caso di specie, alcuna violazione di tale norma, in quanto l'utilizzo degli spazi della piattaforma logistica mediante individuazione degli stessi attraverso suddivisioni provvisorie (tramezzi temporanei e porte) non determina affatto come creduto erroneamente dal Comune la realizzazione di più unità immobiliari.



In merito ed al fine di evidenziare i vizi da cui sono affetti i provvedimenti impugnati giova richiamare la normativa nazionale e regionale sottesa alla fattispecie in esame.

In Sicilia, la legge regionale con la quale è stata recepita la legislazione nazionale in materia di interventi di trasformazione del territorio prevede una disciplina differenziata rispetto a quella vigente nel territorio nazionale.

Invero l'art. 9 della l.r. n. 37/1985 statuisce che: *"L' art. 26 è così sostituito: "Non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d' uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell' immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lett. a dell' art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell' applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.*

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all' inizio dei lavori, il proprietario dell' unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che osservi le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico - sanitarie vigenti.

Le sanzioni di cui all' art. 10, ridotte di un terzo, si applicano anche nel caso di mancata presentazione della relazione di cui al precedente comma.



Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli spazi di cui all' art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, così come integrato e modificato con l' art. 13 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del codice civile”.

In altri termini, dalla corretta applicazione e lettura della norma sopra richiamata discende che la realizzazione delle opere edilizie c.d. funzionali effettuate all'interno dell'immobile in parola, e che non comportano né aumento di superficie o volumetria né mutamento di destinazione, non necessitano di autorizzazione o concessione ai sensi dell'art. 9 l. reg. n. 37 del 1985, essendo sufficiente la presentazione al sindaco di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione.

Il legislatore regionale, inoltre, ha chiaramente indicato nella norma sopra richiamata che *“non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse”.*

Ebbene, nel caso in esame, trattandosi di mere opere interne c.d. funzionali alle costruzioni che:

- non hanno alterato o modificato la sagoma della costruzione;
- non hanno comportato un aumento delle superfici utili o delle unità immobiliari;
- non hanno modificato la destinazione d' uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- né hanno recato pregiudizio alla statica dell' immobile;

è evidente che i pochi e modesti interventi realizzati potevano esserlo mediante la mera denuncia di inizio di attività.



Anche l'art. 4, comma 7, lettere e) e g del D.L. n. 398/1993, conv. in L. n. 493/1993 e s.m.i., peraltro, stabiliva che sono realizzabili mediante denuncia di inizio di attività gli interventi edificatori, qualificabili come *“opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile”* e come *“varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia”*.

A sua volta, il T.U. in materia di edilizia (D.L.vo 27 dicembre 2002 n. 301) prevede che sono realizzabili mediante denuncia di inizio di attività gli interventi edificatori non riconducibili all'elenco di cui agli artt. 10 e 6 del T.U. dell'edilizia che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

In particolare, il 2° comma dell'art. 22, prevede che *“sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio di attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori...”*.

Le norme sopra citate prevedono, dunque, specificatamente in materia edilizia la possibilità di avvalersi della denuncia di inizio attività per le varianti consentendo e subordinando espressamente l'utilizzo di tale strumento alle condizioni che le varianti non incidano sui parametri urbanistici e non vengano mutate le



destinazioni d'uso (cfr. in tal senso, T.A.R. Sicilia Palermo, sez. I, 04 agosto 2005, n. 1430).

In presenza delle condizioni richieste dalla normativa invocata l'ordinamento riconosce effetti tipici corrispondenti a quelli propri del permesso di costruire, ossia l'abilitazione all'esecuzione dell'intervento edilizio progettato alla denuncia di Inizio Attività (c.d. d.i.a.).

In ragione delle argomentazioni fin qui svolte, appare evidente che, nel caso di specie, sussistevano e sussistono tutte le condizioni necessarie richieste dalla normativa invocata per ritenere legittime le opere realizzate, oggetto dell'istanza di condono denegata con l'atto impugnato e, comunque, realizzabili con la mera presentazione della denuncia di inizio attività.

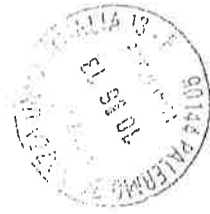
Nell'ipotesi in esame, infatti, trattandosi di mere trasformazioni d'uso c.d. funzionali – vale a dire senza opere e senza modifiche essenziali comportanti variazioni degli standards urbanistici – esse sono assoggettate al regime autorizzatorio del silenzio-assenso a seguito di denuncia di inizio attività (D.I.A.) e non necessitavano e non necessitano di permesso di costruire.

E' appena il caso di rilevare, inoltre, che il legislatore ha previsto per il caso di mancata presentazione della relazione ex art. 9 della L.r. n. 37/1985, il solo pagamento della sanzione di cui all' art. 10 della citata L.r. n. 37/1985, ridotte di un terzo.

Ebbene, al più, il comune di Capaci avrebbe potuto, nel caso in esame, chiedere il pagamento della sanzione suddetta ma non certamente negare il condono edilizio richiesto.

2. I provvedimenti impugnati sono, altresì, censurabili e viziati anche sotto il seguente profilo.

L'immobile sul quale oggi si controverte funge nei fatti da piattaforma logistica di distribuzione merci, di talché è oltremodo comprensibile, logico e legittimo che in



esso coesistano più attività dello stesso tipo senza determinare, per ciò stesso, alcun frazionamento immobiliare.

Nessun frazionamento, dunque, si è verificato nel caso di specie per il suo utilizzo da parte di diversi soggetti.

L'uso, infatti, che dell'immobile ne fanno i soggetti, volta per volta, identificati come "utilizzatori" – e che determina "funzionalmente" la realizzazione di mere opere interne di spostamento di tramezzi o di apertura e chiusura di porte – non ha aumentato il carico urbanistico né ha mutato la sua destinazione iniziale, donde non necessita di una nuova procedura edilizia di autorizzazione /o concessione, di variazione catastale, di agibilità, ecc.

Tale richiesta sarebbe legittima se in una parte del complesso immobiliare si fossero apportate tali modifiche da differenziare il ciclo produttivo, l'impiantistica, ecc, per una nuova attività che a titolo di esempio possiamo individuare in attività metallurgiche o manifatturiere che comportano un totale rifacimento dei locali, la collocazione di carri ponte, la dotazione di macchinari per estrazione fumi, ecc; ma nel caso che qui ci occupa in cui le attività svolgono lo stesso ciclo produttivo (scaricano merce, la codificano e la sistemano nelle scaffalature per poi inviarla in quantità giornaliera nei vari punti vendita) ed il fatto che questa merce oggi fiscalmente appartenga a Migliore S.p.A., Migliore Sonepar S.p.A., M.G.S. s.r.l. ed Auchan S.p.A. è del tutto irrilevante ai fini urbanistici ed edilizi anche perché tali attività sono mutevoli nel tempo.

E' anche il caso di rammentare che trattandosi di edifici industriali, in cui lo svolgimento delle attività comporta un uso dell'immobile diverso da una abitazione o un ufficio, la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1918 del 16/11/97 chiarisce che determinate opere sono da considerarsi manutenzione ordinaria e pertanto non soggette ad alcuna comunicazione.



E' evidente, dunque, che la richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art. 13 della L. 47/1985 da parte del Comune di Capaci (avanzata nella nota del 22 agosto 2011, prot. n. prot. 16670) per il presunto ed asserito frazionamento in quattro unità immobiliari è infondata ed illegittima anche sotto il profilo del difetto di istruttoria non ricorrendo nell'ipotesi di specie neppure il suddetto frazionamento. A ciò si aggiunga, infine, che come evidenziato in punto di fatto, l'Amministrazione Comunale è stata correttamente e tempestivamente informata delle opere contestate – esistono note regolarmente protocollate sin dal 2008 dei vari soggetti giuridici per gli interventi di manutenzione edilizia ed una nota a chiarimento del 2010 sulle quattro richieste di autorizzazione allo scarico pendenti presso l'Ufficio tecnico redatta dal tecnico della ditta ricorrente in cui ciò è chiaramente specificato e legittimamente dichiarato anche con un elaborato grafico allegato – e mai prima di adesso l'Ufficio tecnico del Comune di Carini ha lamentato alcunché; ne discende una violazione palese del legittimo affidamento del privato nella legittimità delle opere e delle attività poste in essere.

Per questi ed altri motivi che si fa espressa riserva di articolare nel prosieguo del giudizio nonché eventuali motivi aggiunti di gravame si chiede che

VOGLIA L'ECC.MO

PRESIDENTE DELLA REGIONE SICILIANA

disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione

- in via cautelare e preliminare, disporre la sospensione degli atti impugnati, nonché di quelli conseguenti e/o connessi, ovvero, verificati i presupposti, decidere la controversia nel merito;

- in via istruttoria si chiede che vengano acquisiti tutti gli atti del procedimento;



- ai sensi della Direttiva del P.C.M. 27/07/1993 si chiede di avere conoscenza del nominativo del Responsabile dell'Istruzione del ricorso presentato e del termine entro cui l'istruzione sarà presumibilmente completata;

- nel merito ed in via definitiva, in accoglimento del presente ricorso, annullare tutti gli atti ed i provvedimenti impugnati.

Produzione come da separato indice.

Il valore della presente controversia è indeterminabile. Ai sensi dell'art. 13 del TU delle spese di giustizia e s.m.i il contributo unificato verrà versato nella misura di euro 650,00.

Palermo 10 giugno 2013

Avv. Francesco Surdi

PROCURA

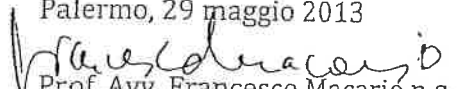


Il sottoscritto prof. avv. Francesco Macario, n.q. di Commissario Straordinario e legale rappresentante *pro tempore* di MIGLIORE s.p.a. in amministrazione straordinaria (C.F. 00104840822), con sede in Palermo, Viale della Regione Siciliana, 4408, delega a rappresentare e difendere la predetta società in ogni fase, stato e grado del presente giudizio l'avv. Francesco Surdi eleggendo domicilio presso il suo studio in Palermo, Via Ammiraglio Gravina, 2/F. Conferisce ogni e più ampia facoltà di legge in essa compresa quella di proporre ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana, sottoscrivere atti, rendere l'interrogatorio libero, transigere, conciliare, chiamare in causa terzi, anche per garanzia impropria, proporre domande riconvenzionali, ricorsi incidentali, ricorsi per motivi aggiunti, ricorsi per ottemperanza, rinunciare a singoli atti del giudizio, rinunciare al giudizio e rinunciare all'azione, accettare le rinunzie al giudizio e agli atti, nominare C.T. di parte. Autorizza i predetti legali, a farsi sostituire con professionisti di loro fiducia nell'adempimento del mandato.

Presa visione sull'informativa dei dati sensibili, nonché di quella relativa al d.lgs. 56/2004, esprimo il consenso previsto dalla legge 675/1996 in relazione al trattamento dei dati personali da parte dei vostri studi per le finalità indicate, nonché il consenso alla diffusione e trasferimento all'esterno dei dati stessi.

Si precisa, inoltre, che il presente mandato è conferito con la formula dell'*ut alter ego*, con premessa di averne l'operato per rato e valido fin d'ora. I fatti e le deduzioni di cui in atti rispecchiano e sono conformi a quanto da me è stato riferito ed è stato richiesto che fosse esposto.

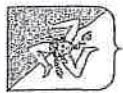
Palermo, 29 maggio 2013


Prof. Avv. Francesco Macario n.q.
Il Commissario Straordinario
Migliore s.pa. in a.s.

Vera ed autentica la superiore firma

avv. Francesco Surdi





REGIONE SICILIANA
PRESIDENZA

UFFICIO LEGISLATIVO E LEGALE

Copia per il ricorrente

Palermo 11/06/2013

RELATA DI NOTIFICAZIONE

Io sottoscritto Avv. Francesco Surdi, in virtù dell'autorizzazione del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Palermo del 26 ottobre 2009, ho notificato per conto della società Migliore s.p.a. in a.s. il suesteso ricorso, facendone consegna di copia a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R spedita dall'Ufficio postale di Palermo Piazza Unità d'Italia in data corrispondente a quella del timbro postale

RICEVUTA N. 173/2013 DI DEPOSITO DEI SEGUENTI ATTI:

Deposito ricorso straordinario Migliore SpA ex
Comune di Copani e Contr. Luto in f. colto € 550.00

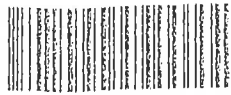
PRODOTTI DA: Studio legale Surdi

IL FUNZIONARIO



N. Raccomandata

76595226994-5



Posteitaliane

SP0469 - Mod. 22 AG - MOD. 04001 (ex 141514) - SI [4] Ed. 03/04

Accettazione **RACCOMANDATA**
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

RICEVUTA

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO		
Ufficio del territorio		
Via/PIAZZA: Cappiario Coselli		
C.A.P.	COMUNE	PROV.
90143	Palermo	PA
MITTENTE		
STUDIO LEGALE SURDI		
Via Ammiraglio Gravina, 2/F - 90139 Palermo		
Tel. 091 323488 - Fax 091 6113057		
C.A.P.	COMUNE	PROV.
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI		
Contrassegnare la casella interessata		
<input checked="" type="checkbox"/> A.R.		

Fraz. 43176 Sez. 14 Operaz. 0418
 Cassale: AG 10/06/2013 16:19
 Peso gr. 159 Tariffa € 3,55 Affr. € 3,55
 C.C. AR: 766017993488

TASSE

Bollo (accettazione manuale)

N. Raccomandata

76595226995-6



Posteitaliane

SP0469 - Mod. 22 AG - MOD. 04001 (ex 141514) - SI [4] Ed. 03/04

Accettazione **RACCOMANDATA**
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

RICEVUTA

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO		
Fondo Pensionari per il personale della Banca Nazionale del Lavoro		
Via/PIAZZA: Santa Pisca		
C.A.P.	COMUNE	PROV.
00153	Roma	RM
MITTENTE		
STUDIO LEGALE SURDI		
Via Ammiraglio Gravina, 2/F - 90139 Palermo		
Tel. 091 323488 - Fax 091 6113057		
C.A.P.	COMUNE	PROV.
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI		
Contrassegnare la casella interessata		
<input type="checkbox"/> A.R.		

Fraz. 43176 Sez. 14 Operaz. 0419
 Cassale: AG 10/06/2013 16:22
 Peso gr. 159 Tariffa € 3,55 Affr. € 3,55
 Serv. Agg.: AR
 C.C. AR: 766017993496

TASSE

Bollo (accettazione manuale)

N. Raccomandata

76595226993-4



Posteitaliane

SP0469 - Mod. 22 AG - MOD. 04001 (ex 141514) - SI [4] Ed. 03/04

Accettazione **RACCOMANDATA**
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

RICEVUTA

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO		
COMUNE DI CAPACI		
Via/PIAZZA: PIAZZA TROIA		
C.A.P.	COMUNE	PROV.
90140	CAPACI	PA
MITTENTE		
STUDIO LEGALE SURDI		
Via Ammiraglio Gravina, 2/F - 90139 Palermo		
Tel. 091 323488 - Fax 091 6113057		
C.A.P.	COMUNE	PROV.
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI		
Contrassegnare la casella interessata		
<input checked="" type="checkbox"/> A.R.		

Fraz. 43176 Sez. 14 Operaz. 0417
 Cassale: AG 10/06/2013 16:37
 Peso gr. 160 Tariffa € 3,55 Affr. € 3,55
 Serv. Agg.: AR
 C.C. AR: 766017993473

TASSE

Bollo (accettazione manuale)



COMUNICAZIONE DI VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO UNIFICATO PER LE SPESE DEGLI ATTI GIUDIZIARI

(D.P.R. 1 marzo 2001, n. 126)⁽¹⁾

PRESIDENTE DELLA REGIONE SICILIANA (2) di _____

REPUBBLICA ITALIANA - MINISTERO DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE

CODICE DENOMINAZIONE DI AZIONE SOCIALE **PIGLIORE SPA in AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA** NOME DATA DI NASCITA

CODICE (e dati) DI IDENTIFICAZIONE / SEDE SOCIALE **PALESTRO** PROV. **PA** NOME (e dati) DI IDENTIFICAZIONE / SEDE SOCIALE CAF

CODICE FISCALE e PARTITA IVA **00104840822** N. IDENTIFICAZIONE

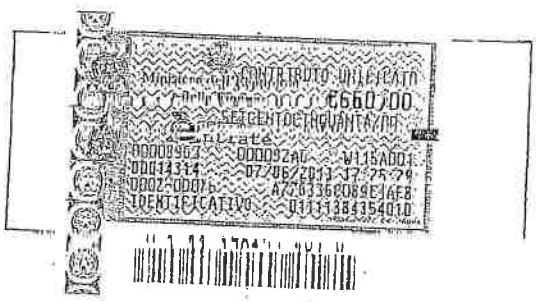
REPUBBLICA ITALIANA - MINISTERO DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE

CODICE DENOMINAZIONE DI AZIONE SOCIALE **COMUNE DI CAPRI** NOME DATA DI NASCITA

CODICE (e dati) DI IDENTIFICAZIONE / SEDE SOCIALE PROV. NOME (e dati) DI IDENTIFICAZIONE / SEDE SOCIALE CAF

CODICE FISCALE e PARTITA IVA N. IDENTIFICAZIONE

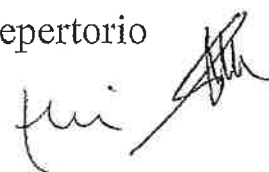
FIRMA (di chi esegue il versamento) *[Signature]*



(1) Da usare nei casi in cui le parti per costituirsi in giudizio non devono depositare la nota dell'iscrizione o ruolo o altro atto equipollente.
(2) Ufficio Giudiziario adito.
(3) La posizione A si riferisce in genere al soggetto processuale che introduce la fase del giudizio o della parte che effettua il versamento.
(4) Spazio per l'applicazione del contrassegno relativo al versamento.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI
AD USO DEPOSITO

Il giorno ventitre giugno duemilaquattordici, in Roma, Lungotevere Marzio n. 1, nello studio del Commissario Straordinario, che rappresenta la procedura della Amministrazione Straordinaria "MIGLIORE S.p.A.", con sede in 90124 - Palermo (PA), viale Regione Siciliana n. 4408, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione del Registro delle imprese di Palermo 00104840822, iscritta al n. 59134 del repertorio delle notizie economiche e amministrative presso la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia di Palermo, dichiarata in stato d'insolvenza con sentenza n. 58/2012 in data 7 giugno 2012, depositata in cancelleria in data 8 giugno 2012, dal Tribunale di Palermo - Sezione IV Civile e Fallimentare, ai sensi dell'art. 3 D.lgs. 8 luglio 1999 n. 270, è presente il Prof. Avv. FRANCESCO MACARIO, nato a Bari (BA) il 19 gennaio 1960, domiciliato, per la carica, in Palermo, ove sopra, avvocato e docente universitario (codice fiscale: MCR FNC 60A19 A662P), nominato con provvedimento in data 9 agosto 2012 dal Ministero dello Sviluppo Economico, in breve MISE, iscritto nel Registro delle imprese; autorizzato alla stipula del presente atto giusto provvedimento emesso dal MISE in data 23 maggio 2014, recante protocollo n. 0099285, che si allega al presente atto, sotto la lettera "A" (Parte Locatrice" o solo "Locatrice"); per la società " NEWCOOP Soc. cooperativa per azioni" in breve NEWCOOP con sede in 90141 - Palermo (PA), Via Trapani 1D, capitale sociale euro 600.000,00 (sidentomila virgola zerozero) interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione del Registro delle imprese di Palermo 5256190827, iscritta al n. 244495 del repertorio

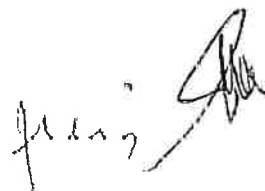


delle notizie economiche e amministrative presso la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia di Palermo, è presente il Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante EMANUELE MAROCCHI, nato a Parma il 29 Giugno 1950, residente a Busseto in Viale Alfonso Pallavicino 45, codice fiscale MRCMNL50H29G337N, domiciliato, per l'incarico, in Palermo (PA) ove sopra, giusta i poteri di amministrazione e rappresentanza a lui conferiti ai sensi del vigente statuto sociale in base all'atto di nomina iscritto nel Registro delle imprese; ("Parte Locataria" o solo "Locataria" o "Conduttrice").

premessi

A) che con sentenza n. 58/2012 in data 7 giugno 2012, depositata in cancelleria in data 8 giugno 2012, il Tribunale di Palermo - Sezione IV Civile e Fallimentare, ai sensi dell'art. 3 del D.lgs. 8 luglio 1999 n. 270 (nuova disciplina dell'Amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza), ha dichiarato lo stato d'insolvenza della società "MIGLIORE S.p.A.", designando quale Giudice Delegato la Dott.ssa Claudia Turco e quale Commissario Giudiziale il Prof. Corrado Vergara;

B) che successivamente, in data 25/26 luglio 2012, il Tribunale ha dichiarato l'apertura della procedura di amministrazione straordinaria che ha assunto il n. 3/2012, disponendo che l'amministrazione della società fosse affidata al Commissario giudiziale sino alla nomina del Commissario Straordinario e con provvedimento in data 9 agosto 2012 il Ministero dello Sviluppo Economico, in breve MISE, ha nominato, quale Commissario straordinario, il Prof. Avv. Francesco Macario;



C) che in data 24 ottobre 2012 il Commissario Straordinario ha presentato al MISE il Programma per la cessione dei complessi aziendali, ai sensi dell'art. 54 e dell'art. 27, 2° comma lett. a) D.lgs. n. 270/1999 e, acquisito il parere favorevole del Comitato di Sorveglianza, con provvedimento in data 7 marzo 2013 il MISE ha autorizzato l'esecuzione del Programma ex art. 57 D.lgs. n. 270/1999, il quale prevede: 1) la cessione dei complessi aziendali facenti capo alla stessa "MIGLIORE S.p.A.", all'uopo ripartiti in lotti corrispondenti ai diversi rami d'azienda sulla base dei diversi luoghi di esercizio dell'attività, separatamente da quella dei beni immobili ove si svolge l'attività aziendale, da porsi in vendita successivamente come immobili locati, con obbligo dell'acquirente dei singoli complessi aziendali di stipulare relativamente ad essi contratto di locazione ovvero di subentrare in quello già esistente; 2) la vendita dei beni immobili non destinati all'attività aziendale, all'uopo ripartiti in lotti;


D) che, in particolare, dopo avere acquisito l'autorizzazione del MISE con provvedimento in data 30 luglio 2013, in conformità a quanto stabilito nel Programma autorizzato, il Commissario Straordinario ha avviato due distinte procedure per: a) l'individuazione e la scelta dei potenziali acquirenti dei complessi aziendali, che manifestino l'interesse a rendersene cessionari, nonché b) la vendita, mediante procedura competitiva, degli immobili non destinati alla prosecuzione dell'attività aziendale, rispettivamente ai sensi dell'art. 63 e dell'art. 62 D.lgs. n. 270/1999, con la pubblicazione dell'avviso contenente l'invito a manifestare l'interesse per la cessione dei complessi aziendali e a presentare offerte irrevocabili per l'acquisto degli immobili non aziendali, secondo il disciplinare contenuto nei rispettivi Regolamenti;



E) che tra le società "MIGLIORE S.p.A." in amministrazione straordinaria e "NEWCOOP Soc. cooperativa per azioni" (d'ora in avanti, anche congiuntamente indicati come "le PARTI") sono intercorsi rapporti giuridici finalizzati ad affitti transitori di alcune parti libere ed inutilizzate dell'immobile sito a Capaci (PA), contrada Case Troia, e ciò anche al fine, per la Procedura di Amministrazione Straordinaria, di preservare ove più possibile la consistenza e l'integrità dei beni aziendali che, chiusi ed inattivi sarebbero potuti essere oggetto di atti vandalici e deterioramento per mancanza di manutenzione; che, in particolare, la società "NEWCOOP", oltre ad aver assunto a tempo determinato (coincidente con la validità dei contratti di locazione transitoria) dodici lavoratori della Migliore S.p.A. in A.S., si è dichiarata anche interessata all'affitto dell'intero immobile per un periodo di sei anni, rinnovabili per altri sei per destinarlo a propria piattaforma logistica di distribuzione, impegnandosi anche ad avviare tutte le opere e procedure amministrative necessarie a risolvere le problematiche in corso con il Comune di Capaci per la definizione di alcune pratiche di sanatoria edilizia di piccoli ampliamenti avvenuti nel tempo e di un presunto frazionamento dell'immobile realizzato senza la prescritta autorizzazione edilizia;

F) che, acquisito il parere favorevole del Comitato di sorveglianza e giusto provvedimento di autorizzazione del MISE in data 24 gennaio 2014, prot. n. 0012070, con avviso pubblicato in data 8 febbraio 2014 su "La Repubblica" (edizione nazionale), e su "La Repubblica" (edizione regionale) nonché su "Il Giornale di Sicilia", in conformità a quanto disposto nel predetto provvedimento di autorizzazione del MISE, è stata avviata la procedura competitiva per l'acquisizione di offerte irrevocabili

quis

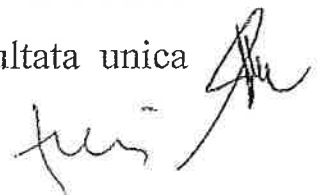


di acquisto dei beni non aziendali, stabilendo il termine del 10 marzo 2014, alle ore 18.00, per il deposito delle dette offerte irrevocabili; in tale avviso, i predetti beni sono stati individuati e posti in vendita, quanto ai complessi aziendali oggetto del presente atto, come segue:

Lotto n. 11 - Complesso immobiliare destinato a deposito merci e logistica, sito a Capaci (PA), contrada Case Troia, con accesso dalla SS 113, bivio Torretta, totale superficie complessiva mq. 20.244,00, oltre a mq. 19485,00 di piazzali scoperti. Prezzo base Euro 11.100.000,00. La procedura si riserva di valutare anche offerte di locazione dell'immobile, per anni 6, rinnovabili per altri 6, con canone annuo di locazione non inferiore ad Euro 500.000,00;

G) che, in specie, nel termine, come sopra assegnato nell'avviso, quanto al complesso aziendale oggetto del presente atto, identificato come Lotto n. 11, come riscontrato dal Notaio incaricato di ricevere le offerte, in quanto delegato alla ricezione, la "NEWCOOP", già conduttrice di alcune parti del medesimo immobile con contratti transitori, ha presentato un'offerta irrevocabile per la stipula di un contratto di locazione di durata di sei anni (e rinnovabile per ulteriori sei anni) con l'Amministrazione Straordinaria con canone annuo di euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), come indicato nell'avviso pubblicato, sulla base dell'espressa autorizzazione del Comitato di Sorveglianza e del MISE;

H) che, acquisito il parere favorevole del Comitato di Sorveglianza, il Commissario Straordinario ha chiesto al MISE di autorizzare la stipula del contratto di locazione del Complesso immobiliare destinato a deposito merci e logistica, sito a Capaci (PA), contrada Case Troia, con accesso dalla SS 113, bivio Torretta alla società "NEWCOOP", risultata unica



offerente, secondo le modalità e le condizioni indicate nel bando pubblico di gara già approvato dal Comitato di Sorveglianza e dal MISE;

I) che il MISE, con proprio provvedimento allegato al presente atto, sotto la lettera "A", ha autorizzato il Commissario Straordinario a stipulare il contratto di locazione dell'immobile "non aziendale";

L) che le parti intendono quindi procedere alla stipula del presente atto di locazione per il predetto immobile "non aziendale":

tutto ciò premesso, che dell'atto costituisce il giuridico presupposto, le parti convengono quanto segue:

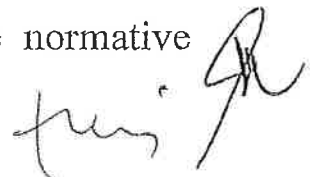
LOCAZIONE AD USO DEPOSITO DI IMMOBILE NON AZIENDALE

Art. 1. Locazione ad uso deposito di immobile non aziendale

"MIGLIORE S.p.A." in amministrazione straordinaria, come sopra rappresentata e costituita, concede in locazione alla società "NEWCOOP Soc. cooperativa per azioni" che, come sopra rappresentata, allo stesso titolo accetta, l'immobile destinato a deposito, esteso a circa mq. 20.244,00, oltre a mq. 19.485,00 di pertinenze esterne, situato in Contrada Case Troia snc nel Comune di Capaci, Provincia di Palermo individuato al NCEU del Comune Capaci al Foglio 5, Particella 894 Sub. 4; il tutto per come già ben noto alla società conduttrice e, per come meglio si evince dalle planimetrie che al presente si allegano sotto lettera "B".

Art. 2. Conformità degli immobili

La Locatrice, al momento della stipula del presente contratto, dichiara con riguardo alla conformità dell'immobile alle norme edilizie ed urbanistiche nonché alla conformità degli impianti in esso esistenti alle normative

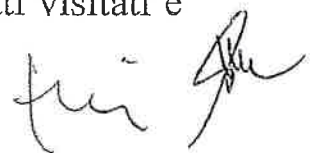


vigenti, che gli immobili sono concessi in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con esonero della Parte Locatrice da ogni responsabilità al riguardo. Più precisamente si da atto che la Condutrice è a conoscenza della necessità di eseguire alcuni adempimenti amministrativi, nonché opere tendenti ad eliminare un presunto frazionamento dell'immobile al fine di definire alcune pratiche di sanatoria edilizia per piccoli ampliamenti avvenuti nel tempo e per i quali occorre presentare tutte le necessarie documentazioni integrative al Comune di Capaci, finalizzate alla definitiva regolarizzazione dell'attuale stato edilizio dell'immobile. Più precisamente, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, le opere consistono: demolizione delle separazioni interne che hanno determinato il presunto frazionamento, adeguamento impianto elettrico ed antincendio, manutenzione dei sistemi di scarico delle acque meteoriche e del sistema di depurazione dei reflui provenienti dai servizi igienici, dismissione o regolarizzazione dei manufatti precari ed amovibili posti sul piazzale interno, manutenzione straordinaria di alcune parti dell'immobile (coperture, servizi igienici, pavimentazioni, facciate esterne, ecc.) finalizzate alla regolarità amministrativa ed igienico/sanitaria, quanto altro necessario ai fini della regolarizzazione edilizia richiesta dall' Ufficio Tecnico del Comune di Capaci e dall'ASP di riferimento al fine di ottenere le regolari autorizzazioni all'esercizio della attività (Concessione in Sanatoria, nuova agibilità comprensiva delle piccole opere di ampliamento, autorizzazione igienico/sanitaria, autorizzazione allo scarico, ecc.). Per tali adempimenti, il Commissario, contestualmente al presente atto e con separata nota, formula espressa autorizzazione a condizione che, le opere da effettuare ed i relativi adempimenti amministrativi, siano



realizzati a cura e spese della medesima conduttrice e previa verifica degli atti da presentare alla pubblica amministrazione.

Le parti dichiarano di essere edotte degli obblighi previsti, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo del 19 agosto 2005 n. 192, e successivi Decreto Legislativo del 29 dicembre 2006 n. 311 e Decreto Legge n. 112/2008 convertito in Legge 6 agosto 2008 n. 133, come da ultimo modificato con Decreto Legge 4 giugno 2013 n. 63 convertito in Legge 3 agosto 2013 n. 90, e successive modifiche e integrazioni (in particolare d.l. 145/2013, convertito in Legge 21 febbraio 2014 n. 9, e Legge n. 147/2013), ed in base alle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica approvate con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico in data 26 giugno 2009, e al riguardo: la Parte Locatrice dichiara ed attesta che l'immobile oggetto di nuova locazione con il presente atto è dotato dell'attestato di prestazione energetica, redatto in data 26 marzo 2014 dall'Architetto Rosario Agostino, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Messina al n. 1870 e nell'elenco regionale dei soggetti abilitati alle certificazioni energetiche degli edifici (D.D.G. n. 65 del 3 marzo 2011) al n.1221, trasmesso alla Regione Sicilia a mezzo posta elettronica in pari data, prot. n. 22434 per l'immobile in Palermo censito nel Catasto fabbricati del Comune di Capaci al foglio 5, particella 894 subalterno 4, pienamente valido ed efficace, tutt'oggi non scaduto né decaduto, e consegnato dalla Parte Locatrice alla Parte Locataria; la Parte Locataria dichiara quindi di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva del predetto attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici. Il Conduttore dichiara che i locali oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e



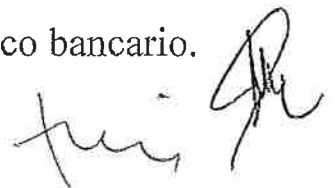
trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto, salvo le predette obbligazioni di cui al punto E) delle premesse di cui la conduttrice ribadisce di essere edotta; pertanto si obbliga a riconsegnarli, alla scadenza, nel medesimo stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Art. 3. Durata della locazione, disdetta e rinnovazione del contratto

La locazione ha la durata di anni sei con decorrenza dal 1° Giugno 2014 e termine al 1° giugno 2020. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata per ulteriori sei anni, alle medesime condizioni, qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata A/R. Alla prima scadenza, il Locatore potrà esercitare la disdetta con il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dalla legge, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata A/R, almeno dodici mesi prima della scadenza. Il Locatore riconosce il diritto del conduttore a sublocare gli immobili o parti di essi, rimanendo comunque quest'ultimo unico responsabile delle obbligazioni derivanti dal presente contratto. Al Conduttore spetta, in caso di cessione, il diritto di prelazione ex art. 38 l. 392/1978 ove previsto dalla legge, sull'acquisto dell'immobile locato, sempre nel rispetto della procedure competitiva imposte dalla legge per la migliore realizzazione dell'interesse dei creditori.

Art. 4. Canone di locazione

L'importo del canone annuo è convenuto come segue: euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero). I canoni saranno pagati in rate mensili di euro 41.666,67 oltre I.V.A. (quarantunmila-seicentosessantasei virgola sessantasette) non oltre il cinque di ogni mese, mediante bonifico bancario.

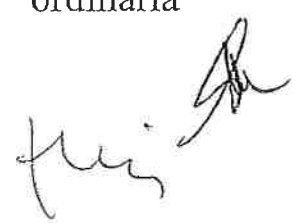


Il canone di locazione verrà aggiornato, a decorrere dal terzo anno, in base agli indici Istat, nella misura del 75% (settantacinque per cento).

Per patto espresso tra le parti si conviene che, in via transitoria e presumibilmente solo per i primi mesi della presente locazione, detto canone sarà corrisposto in misura ridotta di €. 27.539,34 (euro ventisettemilacinquecentotrentanove virgola trentaquattro) pari alla differenza tra il canone concordato e quanto viene ancora corrisposto mensilmente alla Amministrazione Straordinaria dalla Migliore Sonepar S.p.A. (euro 14.127,33 -quattordicimilacentosette virgola trentatre) che occupa ancora una parte dell'immobile (che sarà rilasciata presumibilmente entro agosto 2014). Ai fini del pagamento del canone, per tale fase transitoria, in ogni caso, Parte Locataria resta l'unica responsabile del rapporto locativo per la Locatrice e nulla potrà obiettare alla Condittrice se il rilascio dei locali in atto ancora condotti dalla Migliore Sonepar S.p.A. dovesse protrarsi oltre la scadenza contrattuale.

Art. 5. Oneri accessori

Salvo patto contrario, sono a carico del Conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dalla legge. Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori. Saranno ad esclusivo carico del Conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, tutte le spese relative alla gestione della propria attività imprenditoriale, ivi comprese (a mero titolo esemplificativo): le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri dello smaltimento rifiuti. Sono altresì a carico del Conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile locato.



Art. 6. Divieto di innovazioni e destinazione d'uso dell'immobile

Salvo le opere di cui all'art. 2, necessarie ed indispensabili per la regolarizzazione presso il Comune di Capaci dello stato dell'immobile, il Locatore fa espresso divieto al Conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il Locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il Conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Salvo patto contrario, le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del Conduttore. In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute, il Locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione. Al Conduttore, inoltre, è fatto espresso divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile.

La società conduttrice potrà servirsi dell'unità immobiliare locata per adibirla esclusivamente all'esercizio dell'attività di cui in premessa. Resta ad esclusivo carico e onere della società conduttrice la richiesta di tutte le autorizzazioni, licenze, concessioni e/o certificazioni previste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della propria attività.

Art. 7. Garanzie del conduttore

Il Conduttore, all'atto di stipula del presente contratto, consegna dichiarazione di avvenuto rilascio di fidejussione semestrale rinnovabile, stipulata con "Fin. Confidi con decorrenza 1° giugno 2014 e durata di anni sei, con la quale si garantiscono sei mensilità di canoni di locazione eventualmente non pagati. La garanzia potrà essere escussa a semplice richiesta anche nel caso previsto dall'art. 8.



Art. 8. Cause di risoluzione contrattuale

Il mancato adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto e precisamente quelli di puntuale pagamento dei canoni comporta la risoluzione immediata del contratto ad istanza della Parte Locatrice e contestualmente l'obbligo di corrispondere una somma pari a tre mensilità di canone locatizio. Nel caso in cui il conduttore, al verificarsi di una causa di risoluzione contrattuale, non dovesse corrispondere la somma prevista, la parte locatrice potrà escutere la fidejussione.

DISPOSIZIONI COMUNI

Art. 9. Spese di registrazione

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico di entrambe le parti come per legge (50% ciascuno). Quanto al contratto di locazione di cui al presente atto, le Parti convengono che esso è soggetto ad I.V.A. Il locatore opta per l'applicazione dell'I.V.A. come previsto nell'art. 10 punto 8 del D.P.R n. 633/72.

Art. 10. Foro Competente

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto sarà competente il Foro di Palermo.

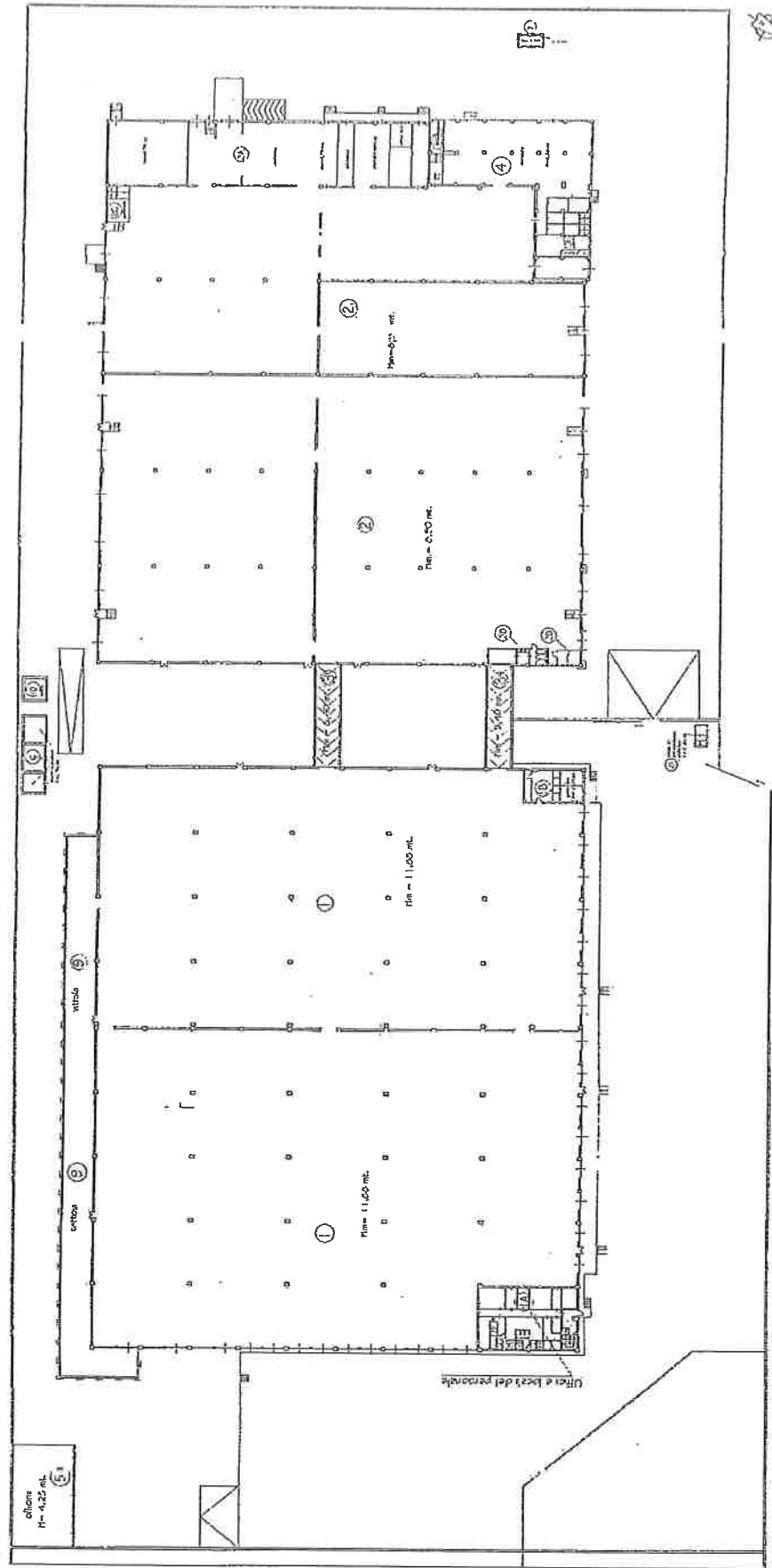
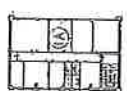
Art. 11. Varie

Al sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 cod. civ. le Parti dichiarano e danno atto che tutte le clausole del presente contratto sono state oggetto di espressa e libera contrattazione tra di loro.

MIGLIORE S.p.A.
ordinaria
Francesco Macario
MIGLIORE S.p.A.
in Amministrazione Straordinaria
Il Commissario
Prof. Avv. Francesco Macario

NEWCOON Coop. Coop. R.A.
Il Legale Rappresentante
Emanuele Mitalocchi

PIANO PRIMO (uffici)
H = 3,00 mt.

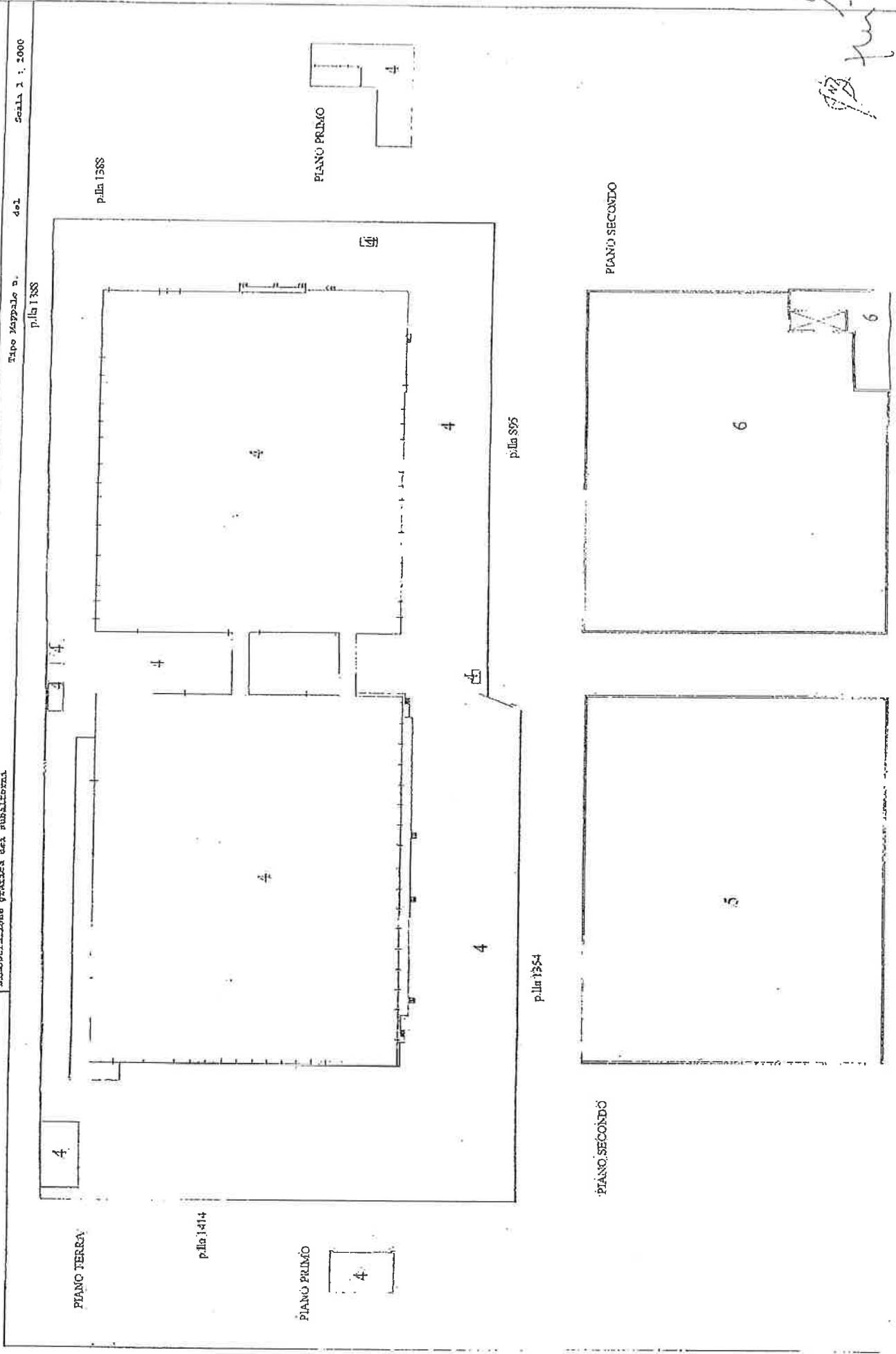


PANDORI
H = 3,00 mt.

Handwritten signature or initials.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Palermo

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: **Zanaballo Marco** Iscritto all'albo: **Genovese** n. **3667**
 Comune di: **Caspe** Sezione: **Foglio: 5** Particella: **594** Protocollo n. **dal**
 Dimostrazione grafica dei subalivani Tipo Mappale n. **4e1** Scala 1 : **2000**



Handwritten signature and initials.



Ministero dello Sviluppo Economico

Direzione Generale per la Vigilanza sugli Enti, il Sistema Cooperativo e le Gestioni Commissariali
Divisione XIV della ex DGPIIC

Ministero dello Sviluppo Economico

Dipartimento per l'Impresa e

l'internazionalizzazione

Struttura: DG-PIIC

REGISTRO UFFICIALE

Prot. n. 0099285 - 23/05/2014 - USCITA

Al Commissario straordinario

Migliore S.p.A. in a.s.

c/o Prof. Avv. Francesco Macario

Lungotevere Marzio, 1 -

00186 - ROMA

Esclusiva di diritto di prelazione

OGGETTO: Migliore SpA in a.s. - Autorizzazione per il proseguimento della procedura di vendita dei complessi aziendali e dei beni immobili.

Si fa riferimento all'istanza pervenuta in data 3 aprile 2014 con la quale la S.V. chiede di essere autorizzata a stipulare il contratto di affitto del complesso immobiliare sito in Capaci (PA) contrada "Case Troia", con la Newcoop Soc. Coop..

Al riguardo, la scrivente

- esaminata la documentazione presentata;
- richiamato il proprio provvedimento in data 24 gennaio 2014, con il quale la S.V. è stata autorizzata a proseguire la procedura di cessione degli immobili non funzionali mediante la pubblicazione di inviti per la presentazione di offerte irrevocabili;
- preso atto che per il suddetto complesso immobiliare "Lotto n.12" sito in Capaci la S.V. si è riservata la possibilità di valutare anche offerte di locazione non inferiori a € 500.000,00 l'anno;
- preso atto di quanto rappresentato dalla S.V. nell'istanza che nel termine previsto dal bando non sono pervenute offerte d'acquisto per i beni immobili non aziendali;
- preso atto, altresì, che la procedura ha ricevuto nei termini previsti un'offerta cauzionata da parte della Newcoop Soc. Coop che prevede:
 - sottoscrizione di un contratto di affitto della durata di anni 6 rinnovabili per altri 6;
 - un canone annuo di affitto pari a € 500.000,00 da versarsi in 12 rate mensili, oltre oneri fiscali;
 - disponibilità alla presentazione di idonea garanzia per il pagamento dei canoni di locazione;
- preso atto che la S.V. ha ritenuto l'offerta ricevuta economicamente congrua;
- tenuto conto che la S.V. ha precisato che proseguirà la procedura competitiva per la vendita dell'immobile;
- visto il parere favorevole espresso dal comitato di sorveglianza nella riunione del 2 aprile 2014;

autorizza la S.V. a procedere all'affitto dell'immobile non funzionale sito in Capaci , loc. Case Troia, di pertinenza della Migliore SpA in a.s. alla Newcoop Soc. Coop. avendo cura di prevedere idonee garanzie relativamente al pagamento dei canoni di locazione.

fp

IL DIRETTORE GENERALE
(*Simone Moleti*)



fp ⁴ 2

ASSESSORATO REGIONALE
Dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità
Dipartimento Regionale dell'Energia

Regione Sicilia
Comune di CAPACI
Provincia di PALERMO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

in base al regolamento di applicazione fornito dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI).

LEGGE 3 Agosto 2013, n.90

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, recante disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale. (G.U. Serie Generale n.181 del 3-8-2013)

OGGETTO

Certificazione sul rispetto delle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico negli edifici

Opere relative agli edifici esistenti

COMMITTENTE:

MIGLIORE S.P.A. con sede in Palermo

Data: 26.03.2014

Il tecnico

Arch. Rosario Agostino



DATI CATASTALI

Capaci (PA) - fg. 5, p.lla 894, sub. 4

(PROTOCOLLO INTERNO 28/2014)

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	28/2014	Validità	10 anni
Riferimenti catastali	Catasto Fabbricati di Capaci (PA) – Foglio: 5 Particella: 894 Sub.: 4		
Indirizzo edificio	Contrada Case Troia SNC – piano T-1		
Nuova costruzione	Passaggio di proprietà	X	Riqualificazione energetica

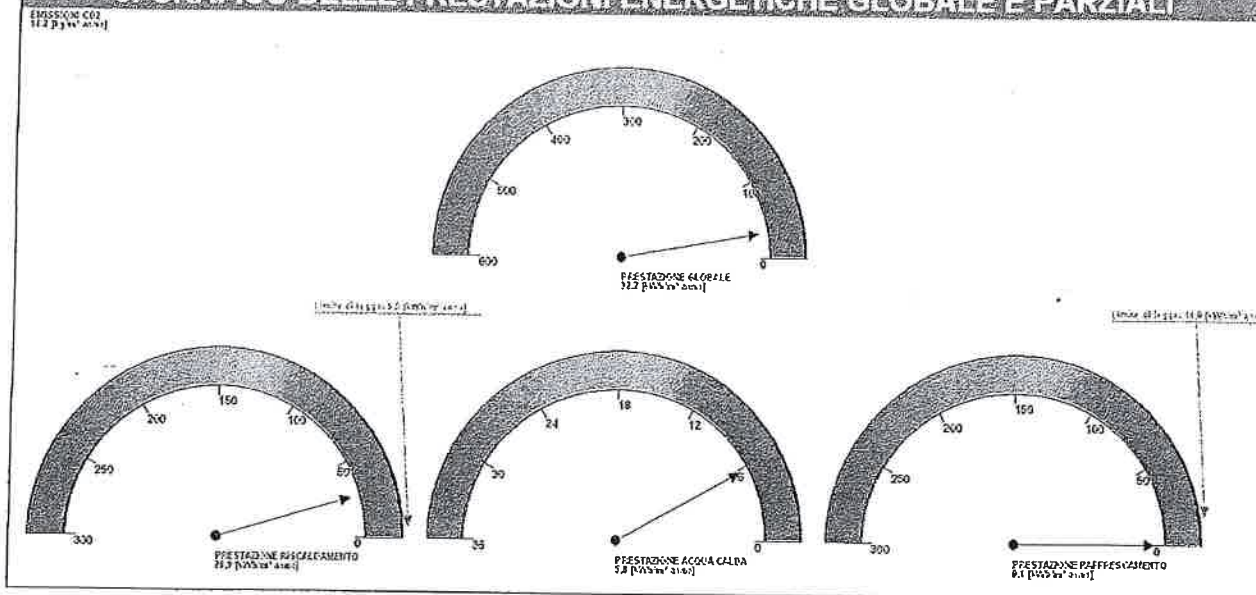
Proprietà	MIGLIORE S.P.A. Con sede in Palermo	Telefono	//////
Indirizzo	//////	Email	//////

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

EDIFICIO DI CLASSE

G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI



4. QUALITA' DELL'INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

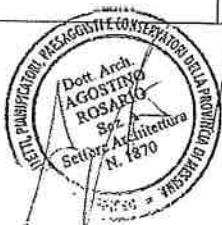
I

5. METODOLOGIA DI CALCOLO ADOTTATA

Norma UNI TS 11300:2008 parte 1 e parte 2

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle degli interventi	Tempo di ritorno (anni)
1) Sostituzione infissi esterni	30,3; Classe G	> 10 anni
2) Sostituzione impianto di riscaldamento	28,4; Classe G	> 10 anni
3)		
4)		
5)		
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILI	28,4 kWh/m² anno; Classe G	> 10 anni



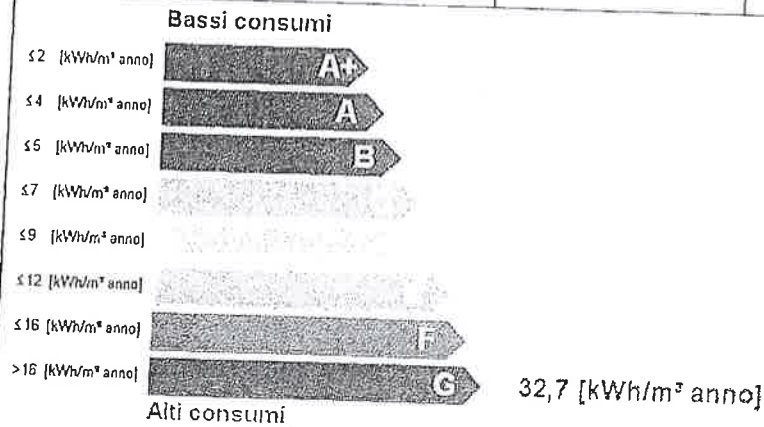
7 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE

Riscaldamento X

Raffrescamento

Acqua calda sanitaria X



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

3.1 RAFFRESCAMENTO		3.2 RISCALDAMENTO		3.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (E _{pe})		Indice energia primaria (E _{pi})	20,9	Indice energia primaria (E _{pacs})	5,8
Indice energia primaria limite di legge	14,0	Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	5,5		
Indice involucro (E _{pe,inv})	0,1	Indice involucro (E _{pi,inv})	0,2	Fonti rinnovabili	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η _g)	0,008		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili			

9. NOTE

L'unità immobiliare in trattazione è un edificio adibito ad attività commerciale con all'interno delle zone destinate ad uffici e delle zone di deposito. Le uniche zone termiche riscaldate sono quelle adibite ad ufficio, mentre tutto il resto risulta sprovvisto di impianto di condizionamento. L'A.P.E. si riferisce a consumi standard, considerando gli attuali costi moduli degli interventi di riqualificazione energetica e le caratteristiche dell'unità immobiliare, non sono stati individuati interventi migliorativi capaci di garantire un ritorno dell'investimento nel breve termine.



10. EDIFICIO				
Tipologia edilizia	Unità immobiliare ad uso commerciale			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	Struttura mista			
Anno di costruzione	1976 ampliamento 1987	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m ³)	214.350,0	Superficie utile m ²	19400	
Superficie dispersante S (m ²)	98.000,0	Zona climatica/GG	B /737	
Rapporto SV	0,46	Destinazione d'uso	E.5	

11. IMPIANTI				
Riscaldamento	Anno di installazione	1990	Tipologia	Pompa di calore
	Potenza nominale (kW)	23,5	Combustibile	Energia elettrica
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2000	Tipologia	Boiler elettrico
	Potenza nominale (kW)	1,5	Combustibile	Energia elettrica
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	////	Tipologia	Assente
	Energia annuale prodotta (kWh/kWh)	////	Integrazione	////

12. PROGETTAZIONE			
Progettista/i architettonico	////		
Indirizzo	////	Telefono/e-mail	////
Progettista/i impianti	////		
Indirizzo	////	Telefono/e-mail	////

13. COSTRUZIONE			
Costruttore	////		
Indirizzo	////	Telefono/e-mail	////
Direttore/i lavori	////		
Indirizzo	////	Telefono/e-mail	////

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo di ispezione/Società
Nome e cognome / Denominazione	Arch. Rosario Agostino		
Indirizzo	via Santa Carrà, 63 – Naso (ME)	Telefono/e-mail	3279345298 - rosario_agostino@libero.it
Titolo	Architetto	Ordine/ Iscrizione	Ordine degli architetti della provincia di Messina n.1870
Dichiarazione di indipendenza	Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazioni energetiche, dichiaro di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "Informazioni generali" in quanto estraneo alle attività elencate al punto 2 comma 3 All. III del D.Lgs n° 115 del 30/5/2008.		
Informazioni aggiuntive	Iscritto nell'elenco regionale dei soggetti abilitati alle certificazioni energetiche degli edifici (D.D.G. n.65 del 3 marzo 2011) al n.1221. Il sottoscritto, dichiara inoltre che il presente attestato è reso sotto forma di DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000.		



15. SOPRALLUOGHI

1) 18/03/2014

2)

3)

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	Rilievo sull'edificio X
Provenienza e responsabilità	Proprietario - doc. catastali

17. SOFTWARE

Denominazione	Lex10 Professional	Produttore	Dario Flaccovio Editore
---------------	--------------------	------------	-------------------------

Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale.

Il software utilizzato, ai sensi dell'art.7 del D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59, è certificato conforme alle norme UNI TS 11300:2008 parte 1 e 2, in base al regolamento di applicazione, dal Comitato Termotecnico Italiano con numero di riferimento 17. Copia del certificato può essere scaricata dal sito www.darioflaccovio.it

Data emissione: 26 Marzo 2014

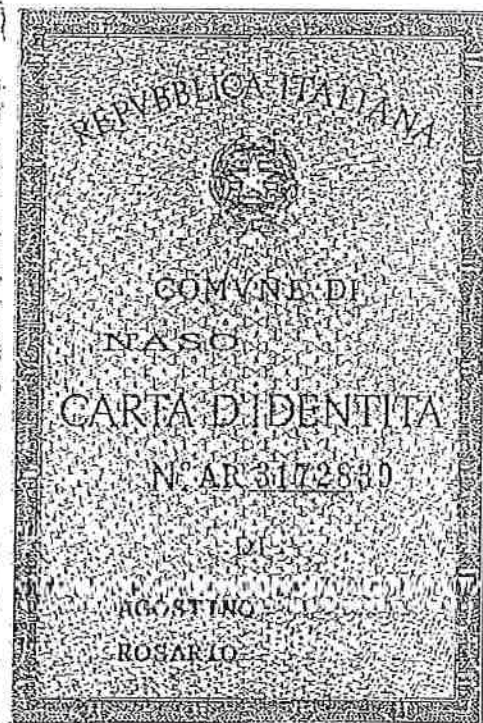
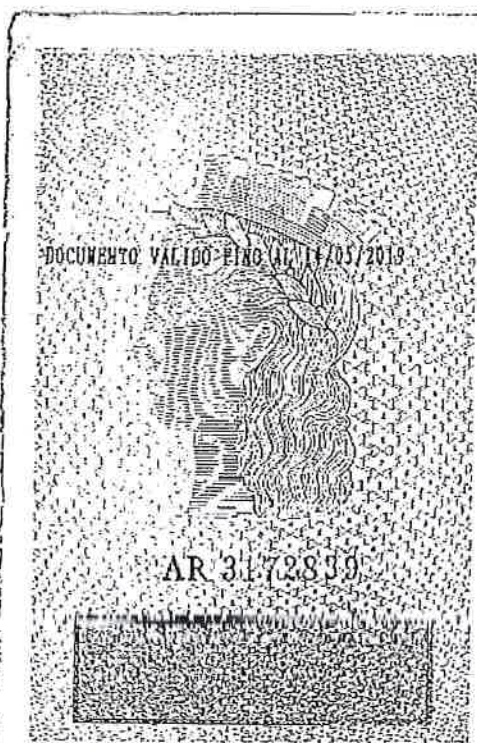
Firma del Tecnico



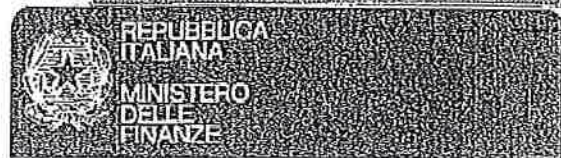
Cognome **AGOSTINO**
 Nome **ROSARIO**
 nato il **22/02/1981**
 (atto n. **95** p. **I S. A**)
 a **PATTI**
 Cittadinanza **ITALIANA**
 Residenza **NASO (ME)**
 Via **CDA S. CARRA' n. 63/PIA. TE**
 Stato civile **----**
 Professione **ARCHITETTO**
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura **1.70**
 Capelli **CASTANI**
 Occhi **CASTANI**
 Segni particolari **----**



Firma del titolare *Rosario Agostino*
NASO **15/05/2009**
 Imposta del d.d. **---**
 Imposta di bollo **---**
 Euro 10,58

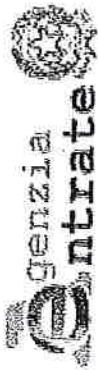


FIRMA DEL TITOLARE



CODICE FISCALE **GSTRSR81B226377B**
 COGNOME **AGOSTINO**
 NOME **ROSARIO** SESSO **M**
 LUOGO DI NASCITA **PATTI**
 DATA DI NASCITA **22/02/81**
 ANNO **1993**

AVVERTENZE
 - Il titolare deve essere anziano solo se il documento ha scopo di identificazione
 - Il titolare deve essere anziano solo se il documento ha scopo di identificazione
 - Nel caso di smarrimento, sottrazione o distruzione del documento, il titolare deve essere avvertito
 - Il titolare deve essere avvertito che il documento non ha valore di documento di identità



Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/03/2014 - Ora: 10.13.02
Visura n.: T61417 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2014

Dati della richiesta	Corr.me di CAPACI (Codice: B645)
Catasto Fabbricati	Provincia di PALERMO
Unità immobiliare	Foglio: 5 Particella: 894 Sub.: 4

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		5	894	4		D/S			Euro 108.552,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/06/2009 n. 15205 .I/2009 in atti dal 09/06/2009 (protocollo n. PA0312806) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: CONTRADA C4SE TROIA SNC piano: T-1;										
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										
INTESTATO										

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MIGLIORE S.P.A. con sede in PALERMO	00104840322*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/09/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 40570 .I/2007 in atti dal 19/09/2007 Repertorio n. : 91309 Rogante: CRESCIMANNO LEOLAJA Sede: PALERMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici - D.D.G. del 3 marzo 2011

1602	Agnello	Sandro	25/04/1979	Geometri	PA	4199
1607	Agnello	Francesco	10/10/1954	Ingegneri	RG	315
2737	Agnello	Basilio	17/01/1979	Ingegneri	ME	2883
3135	Agnello	Santo	29/10/1966	Ingegneri	CT	A3287
3649	Agnello	Francesco	10/03/1982	Geometri	PA	4499
4405	Agnello	Vincenzo	03/02/1981	Geometri	TP	1770
6983	Agnello	Fabrizio	16/02/1984	Architetti	SR	922
7825	Agnello	Antonino	02/09/1978	Geometri	RG	1405
8082	Agnello	Alessandra	24/07/1968	Architetti	PA	3590
8859	Agnello	Eugenio	07/03/1972	Ingegneri	AG	1100
9627	Agnello	Pietro	27/06/1958	Ingegneri	AG	543
8793	Agnetta	Antonino	25/09/1967	Geometri	PA	4453
5704	Agogliaro	Andrea	18/04/1973	Ingegneri	PA	6399
3760	Agolino	Antonino	26/03/1965	Periti Ind.	RG	312
167	Agosta	Vincenzo	22/09/1978	Ingegneri	TP	1456
201	Agosta	Antonino Fabio	05/12/1968	Ingegneri	RG	825
2030	Agosta	Salvatore	26/06/1965	Architetti	RG	401
2216	Agosta	Vito	09/01/1974	Ingegneri	TP	4 - B
4322	Agosta	Filippo	15/08/1972	Ingegneri	RG	773
4330	Agosta	Ignazio	11/09/1943	Ingegneri	RG	150
4422	Agosta	Rosario	13/07/1970	Geometri	RG	1242
4568	Agosta	Daniele	24/08/1979	Agronomi	TP	481
5217	Agosta	Giuseppe	05/09/1979	Geometri	CT	3232
5458	Agosta	Angelo	08/09/1966	Geometri	RG	1544
7392	Agosta	Giorgio	10/08/1953	Ingegneri	AG	A804
7811	Agosta	Vincenzo	21/06/1965	Ingegneri	RG	644
9990	Agosta	Tiziana	23/08/1975	Architetti	SR	706
10930	Agosta	Nicola	26/04/1986	Architetti	TP	1387
4976	Agostano	Stefano	24/11/1974	Architetti	PA	4523
12040	Agostaro	Rosario	16/05/1968	Geometri	PA	4118
3307	Agostini	Davide	06/08/1975	Architetti	SR	941
1221	Agostino	Rosario	22/02/1981	Architetti	ME	1870
10061	Agostino	Alessio	17/11/1980	Ingegneri	SR	2058
1364	Agostino Chiarchiaro	Giuseppe	07/05/1985	Geometri	PA	4541
1375	Agozzino	Graziano	07/09/1964	Geometri	EN	1013

Oggetto APE edificio non residenziale
Da 1221 <certificazione.energetica@regione.sicilia.it>
A <agostinorosario@tiscali.it>
Cc <certificazione.energetica@certificazione-energetica-regionesiciliana.it>
Data 26.03.2014 10:50

Protocollo N. 22434 del 26-03-2014

APE edificio non residenziale

INFORMAZIONI GENERALI

Riferimenti Catastali

Passaggio di proprietà

Comune CAPACI

Foglio 5

Particella 894

Subalterno 4

CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe G

Prestazione energetica globale(kWh/m3 anno) 32.7

SOGGETTO CERTIFICATORE

Codice certificatore 1221

e-mail agostinorosario@tiscali.it

PDF del certificato 26.03.2014_10.50.27_APE_MIGLIORE_FG. 5 P.LLA 894 SUB. 4_CAPACI_PA.pdf

Submitted by 95.239.166.210

17/1 GIU. 2014 P. PROT. 10824

ALLEGATO N. 020



Al Sig. Sindaco del Comune di Capaci

UFFICIO TECNICO

Oggetto: Immobile sito nel Comune di Capaci, Località Contrada Case Troia, Bivio Torretta - Ricadente in Catasto al Foglio n. 5 part. 894, sub 4. - comunicazione opere interne (art.9 L.R. 37/85) -

I sottoscritti:

- Prof. Avv. Macario Francesco, nato a Bari il 19/01/60, C.F. MCRFNC60A19A662P, nella sua qualità di legale rappresentante pro tempore e Commissario Straordinario della Migliore S.p.A. in Amministrazione Straordinaria, con sede presso: Commissario Straordinario Professore Francesco Macario, Lungotevere Marzio, 1 - 00186 Roma, proprietaria dell'immobile di cui all'oggetto che firma la presente istanza per espressa autorizzazione alla Newcoop alla esecuzione delle opere;
- Dott. Emanuele Marocchi, nato a Parma il 29 Giugno 1950, C.F. MRCMNL50H29G337N, nella sua qualità di legale rappresentante pro tempore della NEWCOOP, Soc. cooperativa per azioni, con sede in Palermo, Via Trapani 1D, affittuaria dell'immobile di cui in oggetto e materiale esecutrice delle opere;

COMUNICANO

ai sensi del succitato articolo di legge, che in data odierna si darà inizio ai lavori interni nei locali in oggetto consistenti in:

- dismissione di recinzioni interne di separazione al piazzale di pertinenza dell'immobile al fine di rendere unica la percorribilità dei veicoli;

- modifica delle tramezzature interne con riapertura di vani porta esistenti e di nuova esecuzione al fine di rendere l'immobile fruibile come unica unità immobiliare;
- revisione degli infissi interni;
- revisione impianto elettrico;
- revisione impianto idrico;
- ripresa di intonaco interno e tinteggiatura di pareti e soffitti

A tal fine i sottoscritti dichiarano che:

- le opere da eseguire (descritte nella relazione tecnica allegata) rispondono pienamente alle caratteristiche ed alla casistica del citato art.9 L.R. 37/85 e nella circolare n. 1918 del 16/11/77 Ministero LL.PP.;
- la ditta esecutrice delle opere sarà "Tecnologie edili s.r.l." con sede in Palermo Via Croce Rossa n.81, mentre lo smaltimento degli sfabbricidi provenienti dalle lavorazioni, sarà effettuata dalla ditta autorizzata, Craccriolo Benedetto con sede in Palermo, Via Carlo Del Prete s.n.;
- l'immobile risulta fornito di regolare certificato di agibilità del 24/12/76 n. 623 per quanto riguarda il primo Capannone, del 14/07/87 n. 4735 per quanto riguarda il secondo Capannone ed autorizzazione al collegamento funzionale tra i due del 03/05/90 n. 2790;
- l'immobile risulta inoltre oggetto di istanze di sanatoria edilizia del 29/03/86 prot. 2221 ai sensi della L. 47/85, del 03/03/95 prot. 2955 ai sensi della L. 724/94 e del 31/03/95 prot. 4116 ai sensi della L. 724/94 per le quali è stato emesso atto di Diniego della Concessione in Sanatoria prot. 24672 del 03/12/12;
- l'immobile oggetto dell'intervento rientra parzialmente in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Legislativo n° 42/04 e successive modificazioni ed integrazioni, ma le opere da realizzare non modificano la



consistenza esterna dei luoghi ed anzi sono finalizzate alla dismissione di alcune superfetazioni;

- nella fattispecie le opere che si intendono realizzare sono finalizzate principalmente alla rimozione dei manufatti edilizi ostativi al rilascio della predetta concessione in sanatoria;

- ultimati i lavori, ne sarà data tempestiva comunicazione all'Ufficio tecnico comunale al fine di effettuare un sopralluogo congiunto per la verifica della rispondenza dello stato dei luoghi;

Si allega:

- relazione tecnica asseverata a firma del tecnico incaricato arch. Domenico Di Giuseppe;
- documento di identità dei richiedenti;
- DURC dell'impresa

Palermo, li 04.06.2014

Con Osservanza

NEWCOOP SOCIETÀ COOPERATIVA
DIRETTORE



MIGLIORE S.p.A.
in Amministrazione Straordinaria
Il Commissario
Prof. Avv. Francesco Macario

IMMOBILE SITO IN CAPACI
CONTRADA "CASE TROIA"
RELAZIONE TECNICA OPERE INTERNE (art. 9 L.37/85)

Il sottoscritto Arch. Domenico Di Giuseppe, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n.820, con studio in Palermo Via Generale Di Maria n. 9, tel. 091512915 - 3358172275, mail progeass@tin.it, incaricato da:

- Prof. Avv. Macario Francesco, nella qualità di legale rappresentante e Commissario Straordinario della Migliore S.p.A. in Amministrazione Straordinaria;

- Dott. Emanuele Marocchi, nella qualità di legale rappresentante della NEWCOOP Soc. cooperativa per azioni;

rispettivamente proprietaria ed conduttrice dell'immobile sito in Capaci, contrada "Case Troia", identificato in catasto al foglio n. 5 part. 894 sub 4, per la redazione della relazione tecnica asseverata sulle "opere interne" ex art.9 L.R. 37/85 da eseguirsi nell'immobile sopraddetto, relaziona quanto segue:

L'immobile si estende su un lotto di circa mq 40.000,00 con una superficie coperta di circa mq. 20.000,00 costituita da due capannoni collegati tra loro da due passaggi coperti oltre a piccole pertinenze e locali tecnici esterni. Risulta individuato al NCEU del Comune di Capaci al foglio 5 part. 894, sub 4. Essi sono stati realizzati in tempi diversi e più precisamente:

- Capannone A: licenza edilizia n. 623 del 31/03/73 con certificato di agibilità n. 623 del 24/12/76

- Capannone B: concessione edilizia n.7 prot. 4756 del 09/08/86 con certificato di agibilità n. 4735 del 14/07/87


Arch. DOMENICO DI GIUSEPPE
PALERMO
820

- Collegamento tra i due capannoni tramite due passaggi prefabbricati realizzati con autorizzazione del 03/05/90 n. 2790.

Inoltre l'Immobile è oggetto di tre istanze di sanatoria edilizia per abusi minori inerenti:

a) Capannone A per modifiche interne uffici e mensa e piccole pertinenze esterne (istanza del 29/03/86 prot. 2221 ai sensi della L. 47/85)

b) Capannone A per varianti di prospetto (istanza del 03/03/95 prot. 2955 ai sensi della L. 724/94)

c) Capannone B per pertinenze esterne e locali tecnici (istanza del 31/03/95 prot. 4116 ai sensi della L. 724/94)

Per tali pratiche di sanatoria sono state pagate interamente sia l'oblazione che gli oneri concessori autoderminati e sono state anche integrate quasi tutte le pratiche. Successivamente, nel 2011, nel corso dell'esame istruttorio sulla pratica, a seguito di sopralluogo dell'ufficio tecnico comunale, sono state riscontrate delle difformità tra quanto autorizzato, riportato negli elaborati di progetto e nelle planimetrie catastali, e lo stato dei luoghi; più precisamente si è preso atto della presenza di quattro attività separate insistenti sullo stesso immobile tali da poter far prefigurare la realizzazione, non autorizzata, di un frazionamento immobiliare. Dopo ripetute richieste, da parte della Amministrazione Comunale di mettere in atto tutti i provvedimenti tecnici per la regolarizzazione del predetto stato di fatto (rimaste per altro inevase a causa dello stato di imminente chiusura, per stato di insolvenza della ditta proprietaria, Migliore S.p.A.), il Comune di Capaci ha emesso atto di Diniego della Concessione in Sanatoria prot. 24672 del 03/12/12.

Le cause di tale inadempienza possono certamente ascrivere alle note vicissitudini che hanno contraddistinto le vicende della Migliore S.p.A. negli ultimi anni fino alla sua totale chiusura e dichiarazione di stato di insolvenza, il

UFFICIO DEGLI ARCHITETTI
PALERMO
Arch. DOMENICO GIUSEPPE
840

suo passaggio in Amministrazione Straordinaria con la nomina del Commissario Straordinario. In conseguenza di tali vicissitudini di carattere economico-finanziario, nell'immobile si sono fermate tutte le attività di deposito della Migliore S.p.A., che ne occupava la maggior parte, altre due attività presenti (M.G.S. s.r.l. ed AUCHAN S.p.A.) hanno rilasciato i locali e la ditta Migliore Sonepar S.p.A., che ne occupa solo una piccola parte, lascerà l'immobile entro agosto 2014; pertanto l'immobile oggi si trova quasi del tutto vuoto.

Contemporaneamente, il Commissario Straordinario, in osservanza al proprio mandato Ministeriale, ha posto in Vendita/Affitto il predetto immobile con pubblico bando, con scadenza 10/03/14 ed, in tale termine, la ditta NEWCOOP Soc. cooperativa per azioni, ha formulato la propria offerta irrevocabile aggiudicandosi la gara con una locazione per dodici anni per l'intero edificio e sue pertinenze esterne.

La predetta azienda, pertanto, al fine di svolgere la propria attività nel rispetto della normativa vigente si è resa disponibile, nei limiti delle sue facoltà e previo autorizzazione della ditta proprietaria, di definire tale contenzioso, mettendo in atto tutte le procedure necessarie a risolvere le pendenze amministrative sull'immobile con la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, il rilascio della concessione in sanatoria ed un aggiornamento della agibilità dell'intero immobile come unica unità immobiliare così per come intende utilizzarlo.

Sicché i lavori che si intendono svolgere consistono principalmente nella esecuzione di tutte quelle opere finalizzate alla rimozione dei manufatti edilizi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria e più precisamente:

- dismissione di recinzioni interne di separazione al piazzale di pertinenza dell'immobile al fine di rendere unica la percorribilità dei veicoli;

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PALERMO
Arch. DOMENICO GIUSEPPE
820

- modifica delle tramezzature interne con riapertura di vani porta esistenti e di nuova esecuzione, al fine di rendere l'immobile fruibile come unica unità immobiliare;
- revisione degli infissi interni;
- revisione impianto elettrico;
- revisione impianto idrico;
- ripresa di intonaco interno e tinteggiatura di pareti e soffitti

Ai sensi e per gli effetti dell'art.9 L.R. 37/85, si attesta che i suddetti lavori:

- non comportano modifiche della sagoma della costruzione né dei fronti prospicienti pubbliche vie o piazze;
- non costituiscono aumento della superficie utile, né del numero dell'unità immobiliare;
- non comportano mutamento della destinazione d'uso dell'immobile;
- non recano pregiudizio alcuno alla staticità dell'edificio, non essendo previste alterazioni della struttura portante;
- rispettano le vigenti norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;

Palermo, li 04/06/14

Il Tecnico
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PALERMO
Arch. DOMENICO DI GIUSEPPE
820

ALLEGATO N. 021

Al Sig. Sindaco del Comune di Capaci

UFFICIO TECNICO

12 OTT. 2015



Oggetto: Immobile sito nel Comune di Capaci, Località Contrada Case Troia, Bivio Torretta - Ricadente in Catasto al Foglio n. 5 part. 894, sub 4. - Comunicazione fine lavori (art.9 L.R. 37/85 prot.10821 del 11/06/14) -

Il sottoscritto Emanuele Marocchi, nato a Parma il 29 Giugno 1950, C.F. MRCMNL50H29G337N, nella sua qualità di legale rappresentante pro tempore della NEWCOOP, Soc. cooperativa per azioni, con sede in Palermo, Via Trapani 1D, affittuaria dell'immobile di cui in oggetto e materiale esecutrice delle opere di cui alla comunicazione al Comune di Capaci ex art.9 L.R. 37/85, prot.10821 del 11/06/14 giusta autorizzazione della Proprietà come riportato in Contratto di Locazione del 23/06/14 registrato a Palermo il 30/06/14 al n. 000513 serie 3T e separata di Espressa Autorizzazione ,

COMUNICA

che le opere di cui alla Comunicazione al Comune di Capaci ex art.9 L.R. 37/85, prot.10821 del 11/06/14. sono state ultimate.

Palermo, li 08.10.2015

Con Osservanza


NEWCOOP Soc. Coop. P.A.
Il Legale Rappresentante

Si allega:

- Copia Comunicazione al Comune di Capaci ex art.9 L.R. 37/85, prot.10821 del 11/06/14.
- Copia Contratto di Locazione.
- Lettera autorizzazione lavori da parte della proprietà.
- Attestazione validità norme igienico sanitarie redatta ai sensi dell'art. 96 della L.R. n. 11 del 12/05/10 e conferma agibilità esistenti.
- DURC dell'impresa in corso di validità.

**IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CAPACI, LOCALITÀ
CONTRADA CASE TROIA CONCESSO IN LOCAZIONE ALLA
NEWCOOP SOC.COOP.**

Relazione sulle fasi contrattuali e sugli investimenti effettuati sull'immobile

PREMESSA

Facendo seguito alla raccomandata a.r., del Curatore Fallimentare della Migliore S.p.A., Avv. Alberto Marino del 06/11/2017 (allegato 1), pervenuta il 10/11/2017, anticipata a mezzo PEC, nella quale si comunica "...la determinazione della Curatela di sciogliersi dal contratto di locazione del 23/06/2014, con cui la società oggi fallita ha concesso in locazione a Newcoop soc. coop. per azioni l'immobile destinato a deposito, situato in Capaci (PA), Contrada Case Troia snc, identificato al NCEU del Comune di Capaci al F.g.5, part. 894, sub..", intimando quindi il rilascio del "...predetto immobile alla scadenza convenuta del giorno 1 giugno 2020...", di seguito si espongono le varie fasi contrattuali che si sono succedute attraverso un lungo e complesso percorso di accordi tra le parti che hanno comportato, per la Newcoop, non solo un mero accordo locativo, ma anche l'espresso impegno ad assumere una notevole quantità di lavoratori provenienti dagli ex dipendenti della Migliore S.p.A. nonché l'onere di effettuare opere di adeguamento e manutenzione dell'immobile per cospicui importi (impianti elettrici, antincendio, demolizioni superfetazioni ed opere che hanno generato presunti illeciti edilizi, ecc.) ai fini della risoluzione della vertenza con il Comune di Capaci per un presunto abuso edilizio, oltre alle opere necessarie ed indispensabili allo svolgimento della propria attività di logistica per la GDO, considerato che al momento della consegna l'immobile era in condizioni di inagibilità.

FASI CONTRATTUALI PRELIMINARI

Il complesso immobiliare è di proprietà della Migliore S.p.A. oggi in fallimento ed è stato concesso in locazione alla Newcoop soc. coop. con vari contratti transitori che hanno poi confluito in un unico contratto finale. Più precisamente:

L'immobile in oggetto si estende su un lotto di circa mq. 40.000,00 ed ha una superficie coperta complessiva di circa mq. 20.000,00 distinta in due Capannoni, tra loro collegati da due tunnel ed alcune pertinenze esterne.

Tale immobile era in uso, fino allo stato di insolvenza della Migliore S.p.A. a:

- Migliore S.p.A. che ne occupava circa mq. 10.000,00
- Migliore Sonepar S.p.A. che ne occupava circa mq. 5.000,00
- M.G.S. s.r.l. che ne occupava circa mq. 1.000,00
- Auchan S.p.A. che ne occupava circa mq. 4.000,00

Il Commissario Straordinario, Prof. Avv. Francesco Macario, nominato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 09/08/12, pubblicato sulla Gazzetta n. 218 del 18/09/12, nell'ambito del suo mandato di riavviare l'attività produttiva, preservare il patrimonio immobiliare e mantenere il livello occupazionale, ha concesso in locazione per un periodo transitorio di dieci mesi alla Newcoop, la parte originariamente occupata dalla Migliore S.p.A. di circa mq. 10.000,00, giusta contratto del 31/05/13 registrato con prot. telematico n. 13060117284224170 il 03/06/13, previo verbale di consegna anticipata del 02/05/13 (allegato 2 e 3). In tale contratto provvisorio oltre alle tante clausole contrattuali, si dà atto che la Newcoop è perfettamente edotta di tutte le problematiche edilizie ed impiantistiche dell'immobile ed, inoltre, si precisa che nell'ambito dell'accordo contrattuale, saranno assunti subito n. 3 lavoratori già dipendenti della Migliore S.p.A. che in tale sito svolgevano la loro attività.

Successivamente, una volta liberati gli spazi occupati dalla Auchan S.p.A. di circa mq. 4000, il Commissario, sempre nell'ambito del mandato su menzionato, ha concesso in locazione per un periodo transitorio di nove mesi alla Newcoop, della ulteriore porzione, giusta contratto del 27/06/13 registrato con prot. telematico n. 13070120424825215 il 01/07/13, previo verbale di consegna anticipata del 17/06/13 (allegato 4 e 5).

Nel periodo intercorso tra tali contratti ed il contratto definitivo (23/06/2014), nei fatti la Newcoop ha svolto solo marginalmente la propria attività avendo a disposizione solo due parti del capannone (per altro non comunicanti tra loro) e dovendo preliminarmente effettuare quel minimo di opere necessarie allo svolgimento della propria attività ed a salvaguardia dei lavoratori (adeguamento impianto elettrico, antincendio, ecc.) A fronte di tutto ciò, l'interlocuzione con il Commissario Straordinario, che contemporaneamente

si stava adoperando per risolvere la complessa situazione contrattuale e giuridica relativa all'immobile in questione (in relazione al quale la Società *in bonis* aveva concluso una serie di contratti di locazione e sublocazione, poi risolti dal Commissario in via transattiva) ha determinato che la Newcoop, alla fine, ha **assunto ben 12 lavoratori della Migliore S.p.A.**

FASE CONTRATTUALE DEFINITIVA

Verso la metà del 2014 il Commissario Straordinario, avuto notizia dell'imminente volontà di rilasciare l'immobile da parte degli altri inquilini che occupavano la parte intermedia dell'immobile quali la M.G.S. s.r.l. (verbale di consegna del 09/04/14 – allegato 6) e la Migliore Sonepar S.p.A. (che aveva assicurato di liberare l'immobile entro 30/08/14) ha definito con la Newcoop un contratto di locazione regolamentare di anni sei + sei. L'immobile pertanto è stato concesso in locazione, alla Newcoop soc. coop. giusta assegnazione mediante bando pubblico del 10/03/14, e contratto di locazione del 23/06/14 registrato con prot. telematico n. il 30/06/14 al n. 14063017390014368 il 30/06/14 al n. 000513/serie 3T (allegato 7).

Per espresso accordo contrattuale, la Newcoop soc. coop. si è onerata **della realizzazione delle opere di adeguamento e manutenzione dell'immobile** (impianti elettrici, antincendio, demolizioni superfetazioni ed opere che hanno generato presunti illeciti edilizi, ecc.) ai fini della risoluzione della vertenza con il Comune di Capaci per un presunto abuso edilizio che veniva contestato alla Migliore S.p.A., oltre alle opere necessarie ed indispensabili allo svolgimento della propria attività di logistica per la GDO nel rispetto delle norme di sicurezza.

E' anche il caso di precisare che, in tale contratto, oltre a dare atto che, nell'ambito delle trattative intercorse, sono stati assunti n. 12 lavoratori, viene espressamente detto che alla data della stipula del contratto risultano ancora occupate alcune parti dalla Migliore Sonepar S.p.A. che ha poi definitivamente liberato il proprio spazio il 30/09/2014 (verbale di consegna del 01/09/14 e 29/09/14 – allegati 8 e 9).

GLI INTERVENTI REALIZZATI

Da quanto sopra esposto si deduce che la Newcoop ha avuto la piena disponibilità dell'immobile solo dal 01/10/14 e quindi solo dopo sedici mesi dal proprio insediamento ha potuto cominciare a programmare un proprio costruttivo piano operativo di interventi sia strutturali (considerato lo stato con cui è stato consegnato l'immobile) sia organizzativo della propria attività di logistica.

Le opere sono state avviate intorno alla fine di giugno 2014, ma hanno avuto un avanzamento discontinuo perché condizionate dalla disponibilità effettiva dei locali, in quanto fino al 30 settembre 2014 parte dell'immobile, come già detto, è stato ancora occupato dai precedenti inquilini; questa circostanza ha fortemente rallentato lo svolgimento delle opere

Si sono previste due fasi di lavorazioni:

1° fase: opere necessarie ed indispensabili di somma urgenza per l'adeguamento dell'immobile sia alle specifiche attività interne di logistica, che alla definizione della vertenza con il Comune di Capaci, tendenti quindi a risolvere le problematiche edilizie che condizionavano anche le richieste autorizzative per l'attività che si svolge (prevenzione incendi, autorizzazioni allo scarico, dia sanitaria, ecc.);

2° fase: opere generali di definizioni e miglioramento dell'intero immobile ancora oggi in fase di completamento.

Si sintetizzano di seguito tutte le attività intraprese con la relativa rendicontazione dei costi sostenuti:

<i>Interventi eseguiti</i>	<i>Contabilizzati/Approvati</i>	<i>Da Approvare/Contabilizzare</i>
Opere edili	€. 140.000,00	€. 30.000,00
Opere elettrich. urgenti	€. 10.000,00	
Impianto elettrico	€. 98.000,00	€. 20.000,00
Impianto luci emergenza	€. 30.000,00	
Impianto rilevaz. fumi	€. 40.000,00	
Impianto antintrusione	€. 20.000,00	
Manut. Imp. antincendio	€. 20.000,00	
Modif. Imp. antincendio	€. 35.000,00	
Recipienti antincendio	€. 16.000,00	
Portoni tagliafuoco	€. 35.000,00	
Manut. Piani carico	€. 30.000,00	
Riparaz. Pavimentaz.	€. 30.000,00	

Imp. disoleatore e scavo		€. 60.000,00
Imp. smaltim. liquami	€. 15.000,00	
Ripristino piazzale	€. 16.000,00	€. 90.000,00
Opere in ferro	€. 25.000,00	
Opere varie / imprevisti	€. 25.000,00	
Manutenz. copertura	€. 15.000,00	
Consul. specialistiche	€. 40.000,00	
TOTALI	€. 640.000,00	€. 200.000,00

Palermo 20/11/17

Il Tecnico

Arch. Domenico Di Giuseppe



ALL. 1



AVV. ALBERTO MARINO
Patrocinate in Cassazione
AVV. FABIO MARINO

PALERMO

via Sammartino, 4 - 90141
tel. (+39) 091580922 pbx
fax (+39) 091580143
info@marinostudiolegale.com

AVV. ALBA TRANCHINA
Patrocinate in Cassazione
AVV. GUIDO PAGLIARO
AVV. DANIELE SINATRA
AVV. DANIELE CAMPO
AVV. FILIPPO CACCAMO

ROMA

Studio Legale Landolfi & Cudemo
via dei Gracchi, 187 - 00192
tel. (+39) 063219970
fax (+39) 0699700754

MILANO

Studio Legale La Lumia e Associati
via Sardegna, 51 - 20146
tel. (+39) 0248000179
fax (+39) 0210708492

AVV. ALBERTO MARINO

pec-mail: marinupc2@pec.marinostudiolegale.com

Spett.le

NewCoop soc. coop. per azioni

Via Trapani 1/D
90141 Palermo

Racc. A/R anticipata via pec

Prot. 472/2017

Oggetto: Fallimento Migliore s.p.a. n. 165/14 / NewCoop soc. coop. per azioni
Locazione immobile sito in Capaci (PA), contrada Case Troia

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 28 della L. n. 392/1978, nella mia qualità di Curatore del fallimento di Migliore S.p.A. rappresento la determinazione della Curatela di sciogliersi dal contratto di locazione del 23.06.2014, con cui la società oggi fallita ha concesso in locazione a NewCoop soc. coop. per azioni l'immobile destinato a deposito, situato in Capaci (PA), contrada Case Troia snc, identificato al NCEU del Comune di Capaci al fg. 5, part. 894 sub 4.

Tale determinazione si rende necessaria in ragione dell'intervenuto fallimento della Migliore s.p.a. e delle finalità liquidatorie della procedura fallimentare.

Vi invito, pertanto, a rilasciare il predetto immobile, alla scadenza convenuta del giorno 01 giugno 2020, libero da persone e cose.

Manifesto in ogni caso la disponibilità della Curatela, previe le autorizzazioni di legge, a stipulare un nuovo contratto di locazione con ampia tutela del fallimento nel caso di vendita degli immobili di cui sopra.

Distinti saluti.

Palermo, 06 novembre 2017

Il Curatore

Avv. Alberto Marino

VERBALE CONSEGNA IMMOBILE

Premesso che:

La Migliore Sp.A. in Amministrazione Straordinaria con sede a Palermo Viale Regione Siciliana 4408, Codice Fiscale e Partita IVA 00104840822, legalmente rappresentata dal Commissario Straordinario Prof. Avv. Francesco Macario nominato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 09/08/12 pubblicato sulla Gazzetta n. 218 del 18/09/12, ha la disponibilità, di un magazzino di mq. 9.934, per mc. 112.234, situato in Contrada Case Troia snc nel Comune di Capaci, Provincia di Palermo, iscritto al NCEU del Comune Capaci al Foglio: 5 Particella: 894 Sub.: 4, che intende concedere in locazione provvisoria fino al marzo 2014, nello stato in cui si trova, in attesa di più strutturata e definitiva destinazione. La suddetta, inoltre, in forza del mandato conferito al Commissario Straordinario, ha il compito di favorire, anche attraverso l'utilizzo della struttura, il ricollocamento al lavoro dei dipendenti che in tale sito svolgevano la loro attività;

La NEWCOOP Soc. Coop., con sede a Palermo in Via Trapani 1D, Codice Fiscale e Partita IVA 05256190827, iscrizione REA 244495, Legalmente rappresentata dall'Ing. Marocchi Emanuele, esegue attività di logistica per la GDO e, in funzione dell'espansione e consolidamento della propria attività, è interessata all'utilizzo dell'immobile sopra identificato ed è disponibile, nell'ambito di tale accordo, ad assumere subito tre lavoratori che in tale sito svolgevano la loro attività;

Dagli incontri intercorsi tra le parti e lo scambio via mail si è concordato che la Migliore S.p.A. in A.S. è determinata a concedere in locazione fino al marzo 2014 alla NEWCOOP Soc. Coop. il suddetto immobile per circa €. 10.000,00 mensili (cifra da definire più dettagliatamente in sede contrattuale) e che la NEWCOOP Soc. Coop. è determinata ad accettare tali condizioni locative e si dichiara, altresì, interessata a valutare e concordare, dopo la fase iniziale di prova, una soluzione strutturale e prolungata per l'immobile, che non ne escluda la possibilità di acquisizione, e che preveda una più ampia ricollocazione dei lavoratori interessati.

Nell'immobile, sopra descritto sono presenti alcune attrezzature (scaffalature, mobili d'ufficio, ecc. oltre ad alcune merci) il cui uso rientra negli accordi contrattuali e delle quali verrà redatto apposito inventario da allegarsi al contratto da stipulare;

L'immobile è gravato da alcune servitù di passaggio e/o di altra natura che dovranno essere opportunamente dichiarate, affinché NEWCOOP le conosca e le osservi;

L'immobile in questione è, altresì, dotato di alcuni impianti (luce, acqua, antincendio, antifurto, ecc.) che necessitano di manutenzione e regolare subentro nei contratti di fornitura oltre al rilascio/rinnovo autorizzativo (Certificato prevenzione incendio, autorizzazione allo scarico, ecc.) di cui la NEWCOOP Soc. Coop. è perfettamente edotta così come è anche informata della vertenza con il Comune di Capaci per un presunto abuso edilizio.

La NEWCOOP Soc. Coop. è altresì edotta che all'interno dell'immobile sono presenti anche attrezzature e merci che non sono di proprietà della Migliore S.p.A. e che pertanto si è impegnata a consentirne la riconsegna una volta che le stesse siano individuate con esattezza (tramite bolle o fatture o semplice indicazione del Commissario Straordinario) anche dopo la immissione in possesso e previo comunicazione scritta della Migliore S.p.A. in A.S.

E' interesse della NEWCOOP Soc. Coop. avere subito la disponibilità dell'immobile nelle more che si perfezioni il contratto (che sarà sottoscritto presumibilmente il 09/05/13); ciò allo scopo di avviare al più presto le attività primarie di pulizia e manutenzione necessarie allo svolgimento della propria attività, nonché di riavviare al lavoro le maestranze che in tale sito svolgevano la loro attività;

il Commissario Straordinario Prof. Avv. Francesco Macario ha dato la sua disponibilità alla consegna anticipata delegando per tale adempimento il consulente Arch. Domenico Di Giuseppe con espressa mail del 30/04/13

Tutto ciò premesso:

il giorno 02/05/13 si sono trovati sui luoghi in Capaci presso il magazzino situato in Contrada Case Troia snc:

arch. Domenico Di Giuseppe per delega della Migliore S.p.A. in A.S. (vedi email che si allega in copia)

sig. Antonio Pandolfo e Daniele Losanno per la NEWCOOP Soc. Coop.

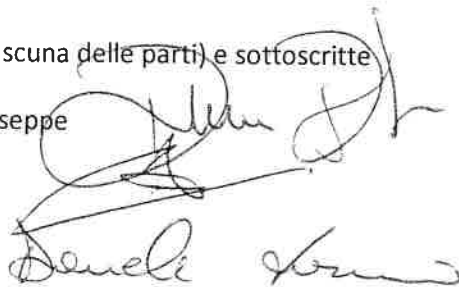
i sottoscritti hanno verificato lo stato dei luoghi individuato nella planimetria allegata e segnata in rosso ed hanno redatto un ampio rilievo fotografico che fa parte integrante del presente verbale di consegna. Le chiavi dell'immobile sino ad oggi nella disponibilità del lavoratore Virga Giovanni (anch'esso presente sui luoghi) vengono consegnate al sig. Daniele Losanno.

Del presente verbale vengono redatte due copie (una per ciascuna delle parti) e sottoscritte

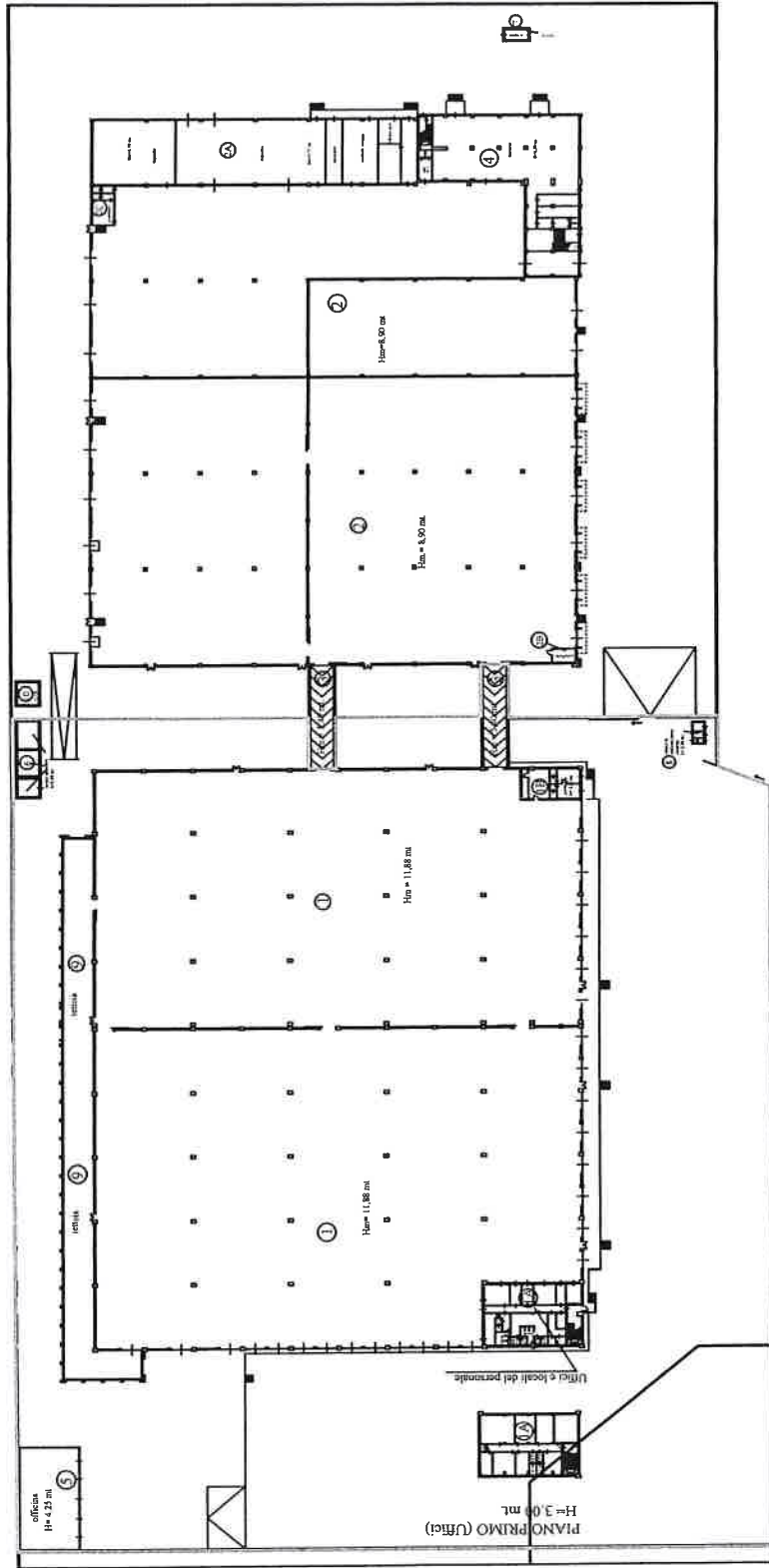
per la Migliore S.p.A. in A.S. arch. Domenico Di Giuseppe

per la NEWCOOP Soc. Coop. sig. Antonio Pandolfo

..... sig. Daniele Losanno

The image shows two handwritten signatures in black ink. The top signature is for Domenico Di Giuseppe, and the bottom signature is for Daniele Losanno. Both signatures are written in a cursive, somewhat stylized script.

Palermo, 02/05/13



**CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIO DI IMMOBILE
AD USO DEPOSITO**

L'anno duemilatredecim, il giorno trentuno del mese di maggio in Palermo, sono presenti:

il Prof. Avv. Francesco Macario, nella qualità di Commissario Straordinario della Migliore S.p.A. in Amministrazione Straordinaria, di seguito per brevità "A.S." (nominato per la carica con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 09/08/12), con sede legale in Palermo, Viale Regione Siciliana, 4408, (partita Iva: 00104840822), iscritta al Registro delle Imprese di Palermo al n° 00104840822, ed alla camera di commercio di Palermo al n. 59134 REA e qui di seguito denominato "locatore",

e

Il Sig. Marocchi Emanuele nella qualità legale rappresentante della NEWCOOP Soc. Coop., con sede legale a Palermo in Via Trapani 1D, Codice Fiscale e Partita IVA 05256190827, iscrizione REA 244195 qui di seguito denominata "conduttrice",
per convenire e stipulare quanto segue:

PREMESSO

- che la Migliore S.p.A. in A. S. ha la titolarità e la disponibilità di parte di un magazzino estesa a mq. 9.934 oltre pertinenze esterne, situato in Contrada Case Troia snc nel Comune di Capaci, Provincia di Palermo individuato al NCEU del Comune Capaci al Foglio 5, Particella 894 Sub. 4, che intende concedere in locazione transitoria fino al marzo 2014, nello stato di fatto e di diritto, in cui si trova, in attesa di definitiva destinazione;
- che la procedura di amministrazione straordinaria della Migliore S.p.A., per opera del Commissario Straordinario, ha la finalità di favorire, anche attraverso l'utilizzo della struttura e i beni aziendali, il ricollocamento al lavoro dei dipendenti che nei locali della società svolgevano la loro attività lavorativa secondo le iniziative che in tal senso la conduttrice riterrà di assumere per la durata del contratto;
- che la NEWCOOP Soc. Coop., che esegue attività di logistica per la GDO e, in funzione dell'espansione e consolidamento della propria attività, è interessata all'utilizzo dell'immobile sopra identificato per un periodo transitorio ed è disponibile, nell'ambito di tale accordo, ad assumere subito tre lavoratori, già dipendenti della Migliore S.p.A. attualmente in CIGS, che in tale sito svolgevano la loro attività (con la precisazione che si tratta di assunzioni a tempo determinato e non continuazione dei rapporti di lavoro già esistenti con Migliore s.p.a.);
- che la NEWCOOP Soc. Coop. è altresì, interessata a valutare e concordare con la procedura, dopo una prima fase cui è funzionale il presente contratto, una soluzione strutturale e prolungata per l'utilizzazione dell'immobile, che non ne escluda l'eventualità del suo acquisto attraverso le procedure previste dalla legge in materia di amministrazione straordinaria, che preveda una più ampia ricollocazione dei lavoratori già dipendenti della Migliore S.p.A. e che si dichiarassero interessati, sempre nel rispetto delle procedure a tal fine previste dalla legge. Resta inteso, a tale proposito, che il suddetto interesse non costituisce volontà alcuna di procedere ad acquisto o affitto di ramo di azienda e che la conduttrice non procederà in ogni caso all'assunzione di lavoratori, già dipendenti Migliore SpA, oltre quelli dalla stessa ritenuti necessari alla propria attività;
- che nell'immobile sopra descritto sono presenti scaffalature, mobili d'ufficio, ecc. oltre a merci delle quali verrà redatto apposito inventario, non strumentali ad una "articolazione funzionalmente autonoma di una attività economica organizzata", e ancora oggetti privi di particolare valore che rimangano nel magazzino e saranno eventualmente utilizzati dalla conduttrice solo perché difficilmente trasferibili in altro luogo, mentre il rilievo fotografico è allegato al verbale di consegna di cui al punto successivo;
- che l'immobile è gravato da alcune servitù di passaggio e/o di altra natura (passaggio automezzi della Migliore Sonepar S.p.A., scarico acque reflue e manutenzione depuratore comune a tutti gli altri soggetti che occupano la parte restante dell'immobile, utilizzo cabina elettrica, contatore enel, ecc.) finalizzate al godimento ed uso della restante parte di immobile non oggetto di locazione di cui la NEWCOOP Soc. Coop. è a conoscenza e si impegna ad osservare;

[Handwritten signature]

- che l'immobile in questione è, altresì, dotato di alcuni impianti (luce, acqua, antincendio, antifurto, ecc.) che necessitano di manutenzione e regolare subentro nei contratti di fornitura oltre al rilascio/rinnovo autorizzativo (Certificato prevenzione incendio, autorizzazione allo scarico, ecc.) di cui la NEWCOOP Soc. Coop. è perfettamente edotta, così come è anche informata della vertenza attualmente in corso con il Comune di Capaci per un presunto abuso edilizio;
- che la NEWCOOP Soc. Coop. è informata che all'interno dell'immobile sono presenti anche attrezzature e merci che non sono di proprietà della Migliore S.p.A. in A. S., in quanto rivendicate da soggetti terzi in sede di verifica del passivo, e che pertanto si è impegnata a consentirne la riconsegna una volta che le stesse siano individuate con esattezza (tramite bolle o fatture o semplice indicazione del Commissario Straordinario), ciò anche dopo la immissione in possesso e con il consenso del Commissario della procedura di A.S.
- che la NEWCOOP Soc. Coop. è altresì informata che, all'interno dell'immobile (in una pertinenza esterna ed in una parte del magazzino), è ubicato un 'archivio documenti della Migliore S.p.A. in A.S. e che pertanto è disponibile a consentirne l'accesso ed a effettuare la custodia per tutto il periodo transitorio di locazione;
- che l'immobile è già stato visitato dalla società conduttrice che lo ha trovato idoneo alla propria attività che intende svolgervi, accettando espressamente le esclusioni/prescrizioni sopra evidenziate;
- che la NEWCOOP Soc. Coop. ha manifestato l'interesse di avere immediatamente la disponibilità dell'immobile allo scopo di avviare al più presto le attività primarie di pulizia e manutenzione necessarie allo svolgimento della propria attività, nonché di riavviare al lavoro le maestranze che in tale sito svolgevano la loro attività;
- che il Commissario Straordinario, ha dato la sua disponibilità alla consegna anticipata, delegando per tale adempimento il consulente della procedura Arch. Domenico Di Giuseppe con mail del 30/04/13
- che pertanto la consegna dell'immobile è avvenuta il 02/05/13, con verbale sottoscritto in pari data con allegata planimetria dei luoghi e rilievo fotografico pari a 353 foto.

Tutto ciò premesso e considerato, precisato che le premesse e i documenti allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto si conviene e stipula quanto segue.

Art. 1 - Oggetto del contratto

1.1. La Migliore s.p.a. in A.S., come sopra rappresentata, concede in locazione l'immobile descritto in premessa alla NEWCOOP Soc. Coop. come sopra rappresentata, che a tale titolo accetta, assumendosene tutte le inerenti obbligazioni; il tutto per come già ben noto alla società conduttrice e, per come meglio si evince dalla planimetria che al presente si allega sotto lettera "A".

1.2. La società conduttrice potrà servirsi dell'unità immobiliare locata per adibirla esclusivamente all'esercizio della attività di cui in premessa. Resta ad esclusivo carico e onere della società conduttrice la richiesta di tutte le autorizzazioni, licenze, concessioni e/o certificazioni previste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della propria attività.

1.3. La società conduttrice si obbliga a svolgere la predetta attività senza arrecare alcun disturbo alla quiete pubblica o ai proprietari di immobili confinanti adottando tutti quegli accorgimenti che si rendessero necessari allo scopo.

Art. 2 - Durata della locazione

2.1. La durata del contratto di locazione è convenuta in mesi dieci, decorrenti dal 1° Giugno 2013 al 31 marzo 2014. Con riferimento alla durata del contratto parte conduttrice espressamente afferma che il presente contratto ha natura diversa, connessa strettamente alle esigenze della procedura di amministrazione straordinaria, rispetto alle locazioni previste dal primo comma dell'art. 27 della legge 392/1978 e che quindi non invocherà in alcun modo la durata minima prevista per le locazioni di cui alla suddetta disposizione di legge, dandosi atto le parti, reciprocamente, che la durata del contratto prevista dalla presente clausola è condizione essenziale ai fini della stipula del presente contratto



2.2 La società conduttrice potrà recedere dal presente contratto per i gravi motivi di cui all'art. 27 u.c. della L. 392/1978 e con preavviso tramite raccomandata A.R. o Pec di almeno trenta giorni. Ogni altro recesso sarà privo di effetto e la conduttrice rimarrà obbligata al pagamento dei canoni fino alla scadenza contrattuale.

2.3. Resta espressamente convenuto fin d'ora tra le parti che la facoltà di recesso non potrà comunque essere esercitata nei primi sei mesi di decorrenza del presente contratto; nella ipotesi in cui l'affittuaria non rispettasse i termini del recesso, sarà comunque tenuta a corrispondere puntualmente, anche a titolo di penale, i canoni, le spese di gestione e gli oneri sino alla scadenza del periodo di preavviso, e ciò a prescindere dal fatto che l'immobile sia stato nel frattempo concesso in locazione a terzi..

2.4. In caso di mancato rilascio dell'immobile alla scadenza del contratto o secondo i termini e le modalità pattuite anche con riferimento a quanto previsto nel successivo punto 2.5, il conduttore sarà tenuto al pagamento - oltre al canone di locazione per tutto il periodo di ritardo - di una penale giornaliera di €. 500,00 (cinquecento/00) che sarà rivalutata, dalla data di sottoscrizione del presente atto, al 75% dell'indice ISTAT per le famiglie, operai ed impiegati.

2.5. Nel caso in cui, in vista della scadenza del contratto, la procedura dovesse procedere a una nuova locazione dell'immobile oggetto del presente contratto, la società conduttrice avrà il diritto di prelazione per la nuova locazione a parità di condizioni (comprehensive del canone, della durata e di ogni altra condizione dell'offerta, incluso l'impegno all'assunzione dei lavoratori già dipendenti della Migliore S.p.A.) con l'offerente, da esercitarsi con comunicazione scritta alla procedura che dovrà pervenire nel termine di quindici giorni dalla comunicazione della procedura. In ogni caso il conduttore potrà rimanere nell'immobile fino al suddetto termine anche qualora scadesse oltre la data del 31 marzo 2014 alle medesime condizioni del presente contratto. Fino a quando la procedura non proceda ad una nuova locazione, le parti si dichiarano interessate a concordare una proroga del presente contratto, anche a condizioni diverse da pattuire .

Art. 3 – Canone

3.1 Le parti convengono che l'ammontare del canone mensile di locazione è pari ad euro 10.000,00 (diecimila/00), oltre IVA come per legge. In considerazione della necessità evidenziata dalla conduttrice di effettuare nell'immobile le opere di manutenzione e pulizia (atteso lo stato di abbandono in cui versa l'immobile, a causa dell'inattività dovuta allo stato di insolvenza della società concedente) oltre ad alcune opere finalizzate alla ottimale fruizione dell'immobile con riferimento alla attività specifica della medesima, le parti concordano che il predetto canone decorra dal 1 giugno 2013. Resta convenuto tra le parti, a tale proposito, che nel caso emergessero, durante l'attività di manutenzione ordinaria agli impianti, necessità di interventi importanti di carattere strutturale, tali da essere considerati interventi di manutenzione straordinaria, l'esecuzione e il relativo costo dovranno essere concordati con A.S., essendo alla stessa riferibili come previsto dal successivo art.6 ai punti 6.2, 6.4 e 6.5

3.2 Il pagamento dell'importo del canone di locazione di cui al punto 3.1, oltre all'IVA nella misura di legge, deve essere effettuato (salvo diversa modalità di pagamento espressamente autorizzata per iscritto dalla concedente) tramite ordine bancario di accredito, in rate trimestrali anticipate, sul conto corrente bancario indicato dalla concedente.

3.3 Il pagamento della prima rata sarà comunque corrisposto alla firma del presente contratto; gli altri canoni non potranno essere ritardati da pretese o eccezioni del conduttore qualunque ne sia il titolo.

Art. 4 - Consegna

4.1. Le parti danno atto che la consegna è stata già effettuata il 02/05/13 mediante dazione delle relative chiavi e che l'immobile è locato nello stato di fatto e diritto in cui si trova, noto alla conduttrice, ed assolutamente libero da qualsivoglia vincolo contrattuale o diritto reale su cosa altrui, ad eccezione delle restrizioni indicate in premessa. La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività.



4.2. Dalla sottoscrizione della menzionata consegna la società conduttrice eserciterà in via esclusiva la vigilanza e la custodia dell'immobile preso in consegna rispondendo nei confronti del locatore per i danni ad esso arrecati a causa dell'omesso, carente o insufficiente esercizio di tali obblighi.

4.3. La società conduttrice sarà responsabile nei confronti del locatore anche per il deperimento ed i danni subiti dall'immobile, diversi dal normale deperimento determinato dall'ordinario e diligente uso del medesimo.

4.4. Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato al locatore libero da persone o cose e nello stato in cui si trovava prima della locazione.

Art. 5 - Migliorie ed innovazioni

5.1. Restano a carico della conduttrice tutte le opere eventualmente necessarie al fine di adeguare l'immobile oggetto della locazione allo svolgimento della propria attività.

5.2. In deroga all'art. 1592 c.c. il conduttore non avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso per le migliorie apportate.

5.3. Resta inteso che tutto ciò di inamovibile (impossibile da rimuovere senza arrecare danno al locale) rimarrà acquisito in proprietà al locatore senza che quest'ultimo debba rimborsare alcunché alla società conduttrice.

5.4. Il locatore potrà, richiedere, a spese della società conduttrice, la rimozione di tutto quanto installato.

Art. 6 - Manutenzione

6.1. La società conduttrice si obbliga ad effettuare, a proprie spese, i lavori di manutenzione ordinaria. Tali lavori andranno eseguiti nel pieno rispetto della struttura, destinazione ed estetica dei locali. La stessa conduttrice sarà responsabile nei confronti della concedente, oltre che dei terzi, per ogni danno causato da una cattiva esecuzione di tali lavori.

6.2. Sono a carico del locatore tutti gli interventi di manutenzione straordinaria fatti salvi quelli, che rimangono a carico della società conduttrice, che si rendano necessari a causa del normale deperimento d'uso o della cattiva/omessa esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria.

6.3. Il locatore si obbliga ad eseguire tali interventi in modo da arrecare il minor danno possibile all'attività svolta dalla società conduttrice.

6.4. La mancata o tardiva comunicazione degli eventi di cui al punto 6.5 rende la conduttrice responsabile dei danni eventualmente subiti da persone o cose e del maggior danno arrecato all'immobile.

6.5. In casi di necessità ed urgenza (dettate dal pericolo di arrecare danni a persone o cose contenute nei locali o nelle relative pertinenze) la società conduttrice è obbligata, unitamente al locatore, ad effettuare anche gli interventi di manutenzione straordinaria anticipandone le spese che il locatore sin d'ora si obbliga a ristorarle, sempre previa comunicazione scritta al locatore.

Art. 7 - Utenze

7.1. Per quanto concerne le utenze di acqua, luce, gas, telefono e quant'altro risulti necessario allo svolgimento dell'attività da parte della conduttrice, quest'ultima provvederà far domanda di allacciamento indipendente, per la quale il locatore si obbliga a prestare la più ampia collaborazione ed i consensi necessari.

7.2. La società conduttrice si obbliga, altresì, a recedere dai suddetti contratti entro trenta giorni dal termine della locazione.

7.3. Le parti convengono che per ogni giorno di ritardo nell'adempimento di cui al superiore art. 7.2 la società conduttrice dovrà corrispondere al locatore una penale giornaliera di € 200,00, salvo il maggior danno.

7.4. Sono interamente a carico della conduttrice le spese, in quanto esistenti, di cui all'art. 9 della legge 392/78, nonché le spese tutte inerenti o conseguenti alla sua attività.

 *R. Fui*

Art. 8- Esonero da responsabilità

8.1. Nessuna responsabilità sarà a carico del locatore per le omissioni nella conservazione o custodia delle merci e degli altri beni di proprietà del conduttore o di terzi con particolare riguardo a eventuali furti, incendi o danneggiamenti

Art. 9- Responsabilità del conduttore

9.1. La società conduttrice si obbliga a fornirsi di tutti i necessari impianti, mezzi mobili di estinzione, di spegnimento e di sicurezza, in perfetta efficienza, in ottemperanza alle vigenti e future disposizioni delle autorità competenti, restando comunque responsabile a tutti gli effetti di ogni e qualsiasi danno che possa derivare a persone o cose per l'esercizio dell'attività svolta nell'unità immobiliare locata.

9.2 La società conduttrice terrà indenne il locatore da ogni conseguenza dannosa che possa derivare da fatti od omissioni di terzi in dipendenza di detta attività, obbligandosi la stessa ad intervenire nei relativi giudizi e a far quanto in suo potere per favorire l'estromissione della proprietà, ai sensi dell'art.108 c.p.c..

9.3 La società conduttrice si impegna, altresì, a fornire i locali di idonea copertura assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e per il rischio incendio ed esibirne copia al locatore a semplice richiesta.

Art. 10 - Modifiche al contratto

10.1. Il presente contratto che viene sottoscritto in triplice originale, non può essere modificato se non a mezzo di altro atto scritto. Ogni modifica allo stesso non può essere provata se non per atto scritto.

Art. 11 – Sublocazione

11.1. Non è consentito alla società conduttrice mutare la destinazione d'uso, sublocare o cedere in tutto od in parte l'immobile locato, senza il consenso espresso del locatore.

11.2. In caso di sublocazione parziale la società conduttrice sarà responsabile verso il locatore del pagamento integrale del canone di locazione.

11.3. La sublocazione totale è ammessa soltanto a condizione che il subconduttore garantisca, con atto scritto, il pagamento dell'intero canone per tutto il periodo di sublocazione.

11.4. In caso di sublocazione totale o affitto di azienda la conduttrice rimarrà comunque responsabile nei confronti del locatore per il pagamento dell'intero canone di locazione, penali ed ogni altro accessorio.

11.5. I subconduttori non possono mutare la destinazione dei locali concessi in godimento se non previa autorizzazione scritta da parte del conduttore. Rimane in ogni caso salvo l'obbligo in capo alla conduttrice di restituire i locali nello stato in cui si trovavano al termine della locazione.

Art. 12 – Spese

12.1. Le spese di bollo e registrazione del presente contratto, nonché per le conseguenti ricevute, saranno ripartite in egual misura fra le parti.

12.2. La registrazione avverrà a cura del locatore che ne informerà il conduttore.

Art. 13 – Rinvio e competenza per le controversie- Informativa Legge 6/5/1996

13.1. Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per quanto qui non previsto le parti fanno riferimento al Codice Civile e alla normativa vigente in materia in quanto compatibili.

13.2 Tutte le clausole del presente contratto sono essenziali della determinazione della volontà della locatrice e, pertanto, la violazione anche di una sola di esse da parte della conduttrice costituirà grave inadempimento e legittimerà la locatrice a dichiarare risolto il contratto mediante semplice comunicazione per lettera raccomandata o via PEC.

13.3. Ogni controversia che dovesse insorgere fra le parti in ordine al presente contratto resta devolute alla competenza dell'autorità giudiziaria ordinaria individuando quale foro competente in via esclusiva quello di Palermo, con espressa esclusione di qualsivoglia altro foro.



Ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della legge 31.12.1996 n. 675 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Palermo, 31 maggio 2013

Letto, approvato e sottoscritto

Il locatore

Francesco Luacari u.g.
Commissionario Straordinario
Rigitore SpA in A.S.

La società conduttrice

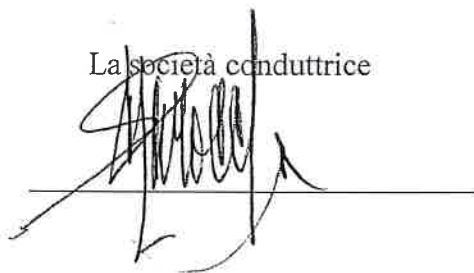


A mente dell'art. 1341 cod. civ. le parti sottoscrivono espressamente le clausole di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

Il locatore

Francesco Luacari u.g.

La società conduttrice



03/06/2013

RICEVUTA DEL FILE

In data 01/06/2013 alle ore 17:28 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo n.13060117284224170 il seguente file contenente un contratto di locazione.

Nome del file: macariol.ccf

Il file e' stato autenticato dall'utente:

Codice fiscale: CRTRRT53H09L112V

Cognome e nome o denominazione: CARIOTO ROBERTO.

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico su conto corrente bancario di euro 1.087,72

Sarà resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito effettuato dalla banca.

Dai controlli eseguiti, tutti i contratti di locazione sono risultati conformi alle specifiche tecniche pubblicate nell'allegato tecnico bis del decreto dirigenziale 31 luglio 1998 come modificato dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 12 dicembre 2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.295 del 20 dicembre 2001.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 1 del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

03/06/2013

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ufficio delle Entrate di DPPA UT TERMINI IMERESE

In data 01/06/2013 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle
finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito e registrato il contratto di
locazione n.13 serie 3T trasmesso con protocollo utente MACARIO1 da:

Codice fiscale: CRTRRT53H09L112V

Cognome e nome o denominazione: CARIOTO ROBERTO

DATI DESCRITTIVI DELLA CONVENZIONE:

Contratto scritto stipulato in data 01/06/2013
relativo alla locazione di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per
l'assoggettamento all'IVA
ubicato nel comune di CAPACI (PA),
CONTRADA CASE TROIA SNC,
categoria D/8, rendita euro 108.852

DATI DEL CONTRATTO: soggetto ad I.V.A.,
durata dal 01/06/2013 al 31/03/2014
corrispettivo per l'intera durata parz. determ. euro 100.000
importo dovuto per la registrazione euro 1.000 (Intera durata)

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo	Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo
1	00104840822	A	2	05256190827	B

(A) locatore (B) conduttore (*) Codice fiscale errato od omissso

DATI DEL PAGAMENTO:

Per il presente contratto e' stato richiesto l'addebito sul conto corrente
bancario presso Azienda 02008 CAB 04682
delle seguenti somme (Importi espressi in euro):

Imposta di registro	1.000
Imposta di bollo	87,72

Totale	1.087,72

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4 del Decreto
Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

03/06/2013

Elenco dei contratti di locazione acquisiti e registrati contenuti nel file macario1.ccf, ricevuto in data 01/06/2013 e autenticato dall'utente:

Codice fiscale: CRTRRT53H09L112V

Cognome e nome o denominazione: CARIOTO ROBERTO.

Protocollo di ricezione del file: 13060117284224170.

In data 01/06/2013 presso l'Ufficio delle Entrate di DPPA UT TERMINI IMERESE (TYF) e' stato registrato un contratto di locazione.

(Importi espressi in euro)

Numero Protocollo	Cod. Fiscale Locatore	Cod. Fiscale Conduttore	Numero Registr.	Importo
MACARIO1	00104840822	05256190827	13	1.087,72

VERBALE CONSEGNA IMMOBILE

Premesso che:

La Migliore Sp.A. in Amministrazione Straordinaria con sede a Palermo Viale Regione Siciliana 4408, Codice Fiscale e Partita IVA 00104840822, legalmente rappresentata dal Commissario Straordinario Prof. Avv. Francesco Macario nominato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 09/08/12 pubblicato sulla Gazzetta n. 218 del 18/09/12, ha la disponibilità, di parte di un magazzino di mq. 4.000,00 circa, situato in Contrada Case Troia snc nel Comune di Capaci, Provincia di Palermo, iscritto al NCEU del Comune Capaci al Foglio: 5 Particella: 894 Sub.: 4, che intende concedere in locazione provvisoria fino al marzo 2014, nello stato in cui si trova, in attesa di più strutturata e definitiva destinazione. La suddetta, inoltre, in forza del mandato conferito al Commissario Straordinario, ha il compito di favorire, anche attraverso l'utilizzo della struttura, il ricollocamento al lavoro dei dipendenti che in tale sito svolgevano la loro attività;

La NEWCOOP Soc. Coop., con sede a Palermo in Via Trapani 1D, Codice Fiscale e Partita IVA 05256190827, iscrizione REA 244495, Legalmente rappresentata dall'Ing. Marocchi Emanuele, esegue attività di logistica per la GDO e, in funzione dell'espansione e consolidamento della propria attività, è interessata all'utilizzo anche di tale parte dell'immobile sopra identificato, (atteso che conduce già in locazione altra parte dello stesso immobile giusto contratto di locazione del 31/05/13, registrato a Palermo il 03/06/13 al n. 13060117264224170) ed è anche disponibile, nell'ambito di tale accordo, ad assumere subito tre lavoratori che in tale sito svolgevano la loro attività;

Dagli incontri intercorsi tra le parti e lo scambio via mail si è concordato che la Migliore S.p.A. in A.S. è determinata a concedere in locazione fino al marzo 2014 alla NEWCOOP Soc. Coop. il suddetto immobile per €. 5.000,00 mensili e che la NEWCOOP Soc. Coop. è determinata ad accettare tali condizioni locative e si dichiara, altresì, interessata a valutare e concordare, dopo la fase iniziale di prova, una soluzione strutturale e prolungata per l'immobile, che non ne escluda la possibilità di acquisizione, e che preveda una più ampia ricollocazione dei lavoratori interessati.

Nell'immobile, sopra descritto sono presenti alcune attrezzature (scaffalature, mobili d'ufficio, ecc.) il cui uso rientra negli accordi contrattuali e delle quali verrà redatto apposito inventario da allegarsi al contratto da stipulare;

L'immobile è gravato da alcune servitù di passaggio e/o di altra natura che dovranno essere opportunamente dichiarate, affinché NEWCOOP le conosca e le osservi;

L'immobile in questione è, altresì, dotato di alcuni impianti (luce, acqua, antincendio, antifurto, ecc.) che necessitano di manutenzione e regolare subentro nei contratti di fornitura oltre al rilascio/rinnovo autorizzativo (Certificato prevenzione incendio, autorizzazione allo scarico, ecc.) di cui la NEWCOOP Soc. Coop. è perfettamente edotta così come è anche informata della vertenza con il Comune di Capaci per un presunto abuso edilizio.

E' interesse della NEWCOOP Soc. Coop. avere subito la disponibilità dell'immobile nelle more che si perfezioni il contratto (che sarà sottoscritto presumibilmente il 27/06/13); ciò allo scopo di avviare al più presto le attività primarie di pulizia e manutenzione necessarie allo svolgimento della propria attività, nonché di riavviare al lavoro le maestranze che in tale sito svolgevano la loro attività;

il Commissario Straordinario Prof. Avv. Francesco Macario ha dato la sua disponibilità alla consegna anticipata delegando per tale adempimento il consulente Arch. Domenico Di Giuseppe con espressa nota del 13/06/13

Tutto ciò premesso:

il giorno 17/06/13 si sono trovati sui luoghi in Capaci presso il magazzino situato in Contrada Case Troia snc:

arch. Domenico Di Giuseppe per delega della Migliore S.p.A. in A.S. (vedi lettera si allega in copia)

sig. Emanuele Marocchi, Antonio Pandolfo e Daniele Losanno per la NEWCOOP Soc. Coop.

i sottoscritti hanno verificato lo stato dei luoghi individuato nella planimetria allegata e segnata in rosso ed hanno redatto un ampio rilievo fotografico che fa parte integrante del presente verbale di consegna. Le chiavi dell'immobile, sino ad oggi nella disponibilità della Migliore S.p.A. in A.S., vengono consegnate al sig. Daniele Losanno.

Del presente verbale vengono redatte due copie (una per ciascuna delle parti) e sottoscritte

per la Migliore S.p.A. in A.S. arch. Domenico Di Giuseppe

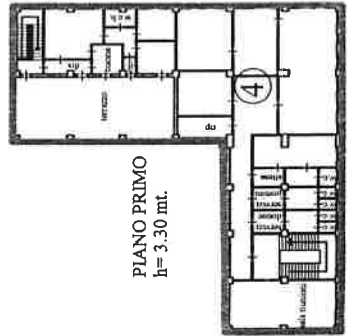
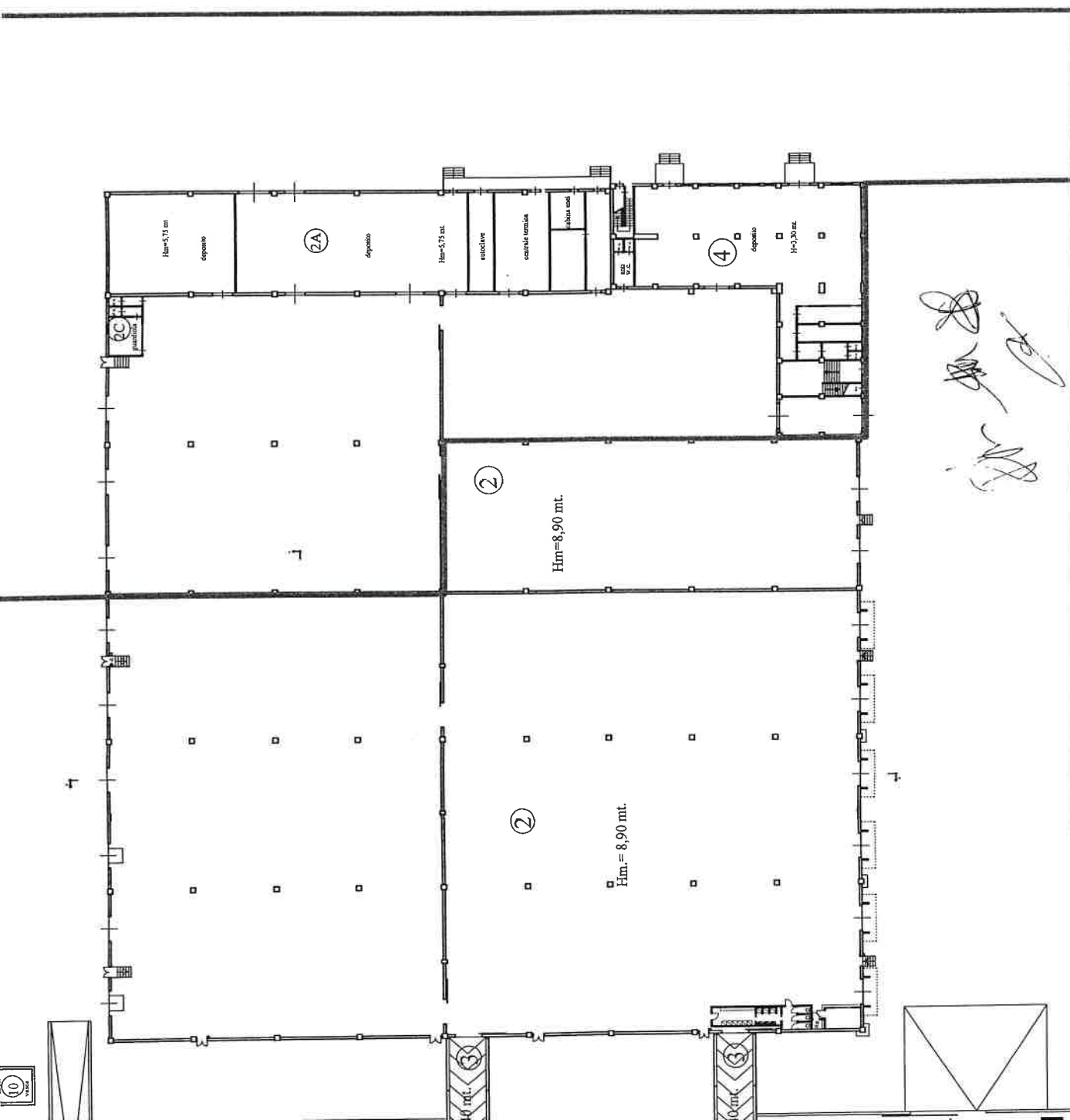
per la NEWCOOP Soc. Coop sig. Emanuele Marocchi

..... sig. Antonio Pandolfo

..... sig. Daniele Losanno

The image shows four handwritten signatures in black ink, arranged vertically. The top signature is the most legible, appearing to be 'Domenico Di Giuseppe'. Below it are three more signatures, which are more stylized and difficult to read, but they correspond to the names listed in the text: Emanuele Marocchi, Antonio Pandolfo, and Daniele Losanno.

Palermo, 17/06/13



PIANO PRIMO
h= 3.30 mt.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIO DI IMMOBILE
AD USO DEPOSITO**

L'anno duemilatredici, il giorno ventisette del mese di giugno in Palermo, sono presenti:

il Prof. Avv. Francesco Macario, nella qualità di Commissario Straordinario della Migliore S.p.A. in Amministrazione Straordinaria, di seguito per brevità "A.S." (nominato per la carica con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 09/08/12), con sede legale in Palermo, Viale Regione Siciliana, 4408, (partita Iva: 00104840822), iscritta al Registro delle Imprese di Palermo al n° 00104840822, ed alla camera di commercio di Palermo al n. 59134 REA; e qui di seguito denominato "locatore",

e

Il Sig. Marocchi Emanuele nella qualità legale rappresentante della NEWCOOP Soc. Coop., con sede legale a Palermo in Via Trapani 1D, Codice Fiscale e Partita IVA 05256190827, iscrizione REA 244495 qui di seguito denominata "conduttrice",
per convenire e stipulare quanto segue:

PREMESSO

- che la Migliore S.p.A. in A. S. ha la titolarità e la disponibilità di parte di un magazzino estesa a circa mq. 4000,00 oltre pertinenze esterne, situato in Contrada Case Troia snc nel Comune di Capaci, Provincia di Palermo individuato al NCEU del Comune Capaci al Foglio 5, Particella 894 Sub. 4, che intende concedere in locazione transitoria fino al marzo 2014, nello stato di fatto e di diritto, in cui si trova, in attesa di definitiva destinazione;
- che la procedura di amministrazione straordinaria della Migliore S.p.A., per opera del Commissario Straordinario, ha la finalità di favorire, anche attraverso l'utilizzo della struttura e i beni aziendali, il ricollocamento al lavoro dei dipendenti che nei locali della società svolgevano la loro attività lavorativa secondo le iniziative che in tal senso la conduttrice riterrà di assumere per la durata del contratto;
- che la NEWCOOP Soc. Coop., che esegue attività di logistica per la GDO, già locataria per un periodo transitorio di altra parte del medesimo immobile giusto contratto del 31/05/13 registrato il 03/06/13 al n. 13060117264224170, in funzione dell'espansione e consolidamento della propria attività, è interessata anche all'utilizzo dell'immobile sopra identificato per un periodo transitorio;
- che la NEWCOOP Soc. Coop. è altresì, interessata a valutare e concordare con la procedura, dopo una prima fase cui è funzionale il presente contratto, una soluzione strutturale e prolungata per l'utilizzazione di entrambi gli immobili, che non ne escluda l'eventualità del suo acquisto attraverso le procedure previste dalla legge in materia di amministrazione straordinaria, che preveda una più ampia ricollocazione dei lavoratori già dipendenti della Migliore S.p.A. e che si dichiarassero interessati, sempre nel rispetto delle procedure a tal fine previste dalla legge. Resta inteso, a tale proposito, che il suddetto interesse non costituisce volontà alcuna di procedere ad acquisto o affitto di ramo di azienda e che la conduttrice non procederà in ogni caso all'assunzione di lavoratori, già dipendenti Migliore SpA, oltre quelli dalla stessa ritenuti necessari alla propria attività;
- che nell'immobile sopra descritto sono presenti scaffalature, mobili d'ufficio, ecc. delle quali verrà redatto apposito inventario, non strumentali ad una "articolazione funzionalmente autonoma di una attività economica organizzata", e ancora oggetti privi di particolare valore che rimangano nel magazzino e saranno eventualmente utilizzati dalla conduttrice solo perché difficilmente trasferibili in altro luogo; il tutto come da rilievo fotografico allegato al verbale di consegna di cui al punto successivo che l'immobile è gravato da alcune servitù di passaggio e/o di altra natura (., scarico acque reflue e manutenzione depuratore comune a tutti gli altri soggetti che occupano la parte restante dell'immobile, utilizzo cabina elettrica, contatore enel, ecc.) finalizzate al godimento ed uso della restante parte di immobile non oggetto di locazione di cui la NEWCOOP Soc. Coop. è a conoscenza e si impegna ad osservare;
- che l'immobile in questione è, altresì, dotato di alcuni impianti (luce, acqua, antincendio, antifurto, ecc.) che necessitano di manutenzione e regolare subentro nei contratti di fornitura oltre al rilascio/rinnovo autorizzativo (Certificato prevenzione incendio, autorizzazione allo scarico, ecc.) di

Macario *Marocchi*

- cui la NEWCOOP Soc. Coop. è perfettamente edotta, così come è anche informata della vertenza attualmente in corso con il Comune di Capaci per un presunto abuso edilizio;
- che l'immobile è già stato visitato dalla società conduttrice che lo ha trovato idoneo alla propria attività che intende svolgervi, accettando espressamente le esclusioni/prescrizioni sopra evidenziate;
 - che la NEWCOOP Soc. Coop. ha manifestato l'interesse di avere immediatamente la disponibilità dell'immobile allo scopo di avviare al più presto le attività primarie di pulizia e manutenzione necessarie allo svolgimento della propria attività, nonché di riavviare al lavoro le maestranze che in tale sito svolgevano la loro attività;
 - che il Commissario Straordinario, ha dato la sua disponibilità alla consegna anticipata, delegando per tale adempimento il consulente della procedura Arch. Domenico Di Giuseppe con lettera del 13/06/13
 - che pertanto la consegna dell'immobile è avvenuta il 17/06/13, con verbale sottoscritto in pari data con allegata planimetria dei luoghi e rilievo fotografico pari a 83 foto.

Tutto ciò premesso e considerato, precisato che le premesse e i documenti allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto si conviene e stipula quanto segue.

Art. 1 - Oggetto del contratto

- 1.1. La Migliore s.p.a. in A.S., come sopra rappresentata, concede in locazione l'immobile descritto in premessa alla NEWCOOP Soc. Coop. come sopra rappresentata, che a tale titolo accetta, assumendosene tutte le inerenti obbligazioni; il tutto per come già ben noto alla società conduttrice e, per come meglio si evince dalla planimetria che al presente si allega sotto lettera "A".
- 1.2. La società conduttrice potrà servirsi dell'unità immobiliare locata per adibirla esclusivamente all'esercizio della attività di cui in premessa. Resta ad esclusivo carico e onere della società conduttrice la richiesta di tutte le autorizzazioni, licenze, concessioni e/o certificazioni previste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della propria attività.
- 1.3. La società conduttrice si obbliga a svolgere la predetta attività senza arrecare alcun disturbo alla quiete pubblica o ai proprietari di immobili confinanti adottando tutti quegli accorgimenti che si rendessero necessari allo scopo.

Art. 2 - Durata della locazione

- 2.1. La durata del contratto di locazione è convenuta in mesi nove decorrenti dal 1° luglio 2013 al 31 marzo 2014. Con riferimento alla durata del contratto parte conduttrice espressamente afferma che il presente contratto ha natura diversa, connessa strettamente alle esigenze della procedura di amministrazione straordinaria, rispetto alle locazioni previste dal primo comma dell'art. 27 della legge 392/1978 e che quindi non invocherà in alcun modo la durata minima prevista per le locazioni di cui alla suddetta disposizione di legge, dandosi atto le parti, reciprocamente, che la durata del contratto prevista dalla presente clausola è condizione essenziale ai fini della stipula del presente contratto
- 2.2. La società conduttrice potrà recedere dal presente contratto per i gravi motivi di cui all'art. 27 u.c. della L. 392/1978 e con preavviso tramite raccomandata A.R. o Pec di almeno trenta giorni. Ogni altro recesso sarà privo di effetto e la conduttrice rimarrà obbligata al pagamento dei canoni fino alla scadenza contrattuale.
- 2.3. Resta espressamente convenuto fin d'ora tra le parti che la facoltà di recesso non potrà comunque essere esercitata nei primi sei mesi di decorrenza del presente contratto; nella ipotesi in cui l'affittuaria non rispettasse i termini del recesso, sarà comunque tenuta a corrispondere puntualmente, anche a titolo di penale, i canoni, le spese di gestione e gli oneri sino alla scadenza del periodo di preavviso, e ciò a prescindere dal fatto che l'immobile sia stato nel frattempo concesso in locazione a terzi.
- 2.4. In caso di mancato rilascio dell'immobile alla scadenza del contratto o secondo i termini e le modalità pattuite anche con riferimento a quanto previsto nel successivo punto 2.5, il conduttore sarà tenuto al pagamento - oltre al canone di locazione per tutto il periodo di ritardo - di una penale



giornaliera di € 500,00 (cinquecento/00) che sarà rivalutata, dalla data di sottoscrizione del presente atto, al 75% dell'indice ISTAT per le famiglie, operai ed impiegati.

2.5. Nel caso in cui, in vista della scadenza del contratto, la procedura dovesse procedere a una nuova locazione dell'immobile oggetto del presente contratto, la società conduttrice avrà il diritto di prelazione per la nuova locazione a parità di condizioni (comprehensive del canone, della durata e di ogni altra condizione dell'offerta, incluso l'impegno all'assunzione dei lavoratori già dipendenti della Migliore S.p.A.) con l'offerente, da esercitarsi con comunicazione scritta alla procedura che dovrà pervenire nel termine di quindici giorni dalla comunicazione della procedura. In ogni caso il conduttore potrà rimanere nell'immobile fino al suddetto termine anche qualora scadesse oltre la data del 31 marzo 2014 alle medesime condizioni del presente contratto. Fino a quando la procedura non proceda ad una nuova locazione, le parti si dichiarano interessate a concordare una proroga del presente contratto, anche a condizioni diverse da pattuire.

Art. 3 – Canone

3.1 Le parti convengono che l'ammontare del canone mensile di locazione è pari ad euro 5.000,00 (cinquemila/00), oltre IVA come per legge. In considerazione della necessità evidenziata dalla conduttrice di effettuare nell'immobile le opere di manutenzione e pulizia (atteso lo stato di abbandono in cui versa l'immobile, a causa dell'inattività dovuta allo stato di insolvenza della società concedente) oltre ad alcune opere finalizzate alla ottimale fruizione dell'immobile con riferimento alla attività specifica della medesima, le parti concordano che il predetto canone decorra dal 1 luglio 2013. Resta convenuto tra le parti, a tale proposito, che nel caso emergessero, durante l'attività di manutenzione ordinaria agli impianti, necessità di interventi importanti di carattere strutturale, tali da essere considerati interventi di manutenzione straordinaria, l'esecuzione e il relativo costo dovranno essere concordati con A.S., essendo alla stessa riferibili come previsto dal successivo art.6 ai punti 6.2, 6.4 e 6.5

3.2 Il pagamento dell'importo del canone di locazione di cui al punto 3.1, oltre all'IVA nella misura di legge, deve essere effettuato (salvo diversa modalità di pagamento espressamente autorizzata per iscritto dalla concedente) tramite ordine bancario di accredito, in rate trimestrali anticipate, sul conto corrente bancario indicato dalla concedente.

3.3 Il pagamento della prima rata sarà comunque corrisposto alla firma del presente contratto; gli altri canoni non potranno essere ritardati da pretese o eccezioni del conduttore qualunque ne sia il titolo.

Art. 4 - Consegna

4.1. Le parti danno atto che la consegna è stata già effettuata il 17/06/13 mediante dazione delle relative chiavi e che l'immobile sarà locato nello stato di fatto e diritto in cui si trova, noto alla conduttrice, ed assolutamente libero da qualsivoglia vincolo contrattuale o diritto reale su cosa altrui, ad eccezione delle restrizioni indicate in premessa. La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività.

4.2. Dalla sottoscrizione della menzionata consegna la società conduttrice eserciterà in via esclusiva la vigilanza e la custodia dell'immobile preso in consegna rispondendo nei confronti del locatore per i danni ad esso arrecati a causa dell'omesso, carente o insufficiente esercizio di tali obblighi.

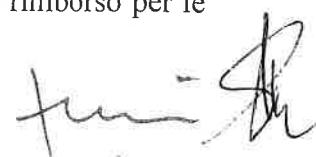
4.3. La società conduttrice sarà responsabile nei confronti del locatore anche per il deperimento ed i danni subiti dall'immobile, diversi dal normale deperimento determinato dall'ordinario e diligente uso del medesimo.

4.4. Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato al locatore libero da persone o cose e nello stato in cui si trovava prima della locazione.

Art. 5 - Migliorie ed innovazioni

5.1. Restano a carico della conduttrice tutte le opere eventualmente necessarie al fine di adeguare l'immobile oggetto della locazione allo svolgimento della propria attività.

5.2. In deroga all'art. 1592 c.c. il conduttore non avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso per le



migliorie apportate.

5.3. Resta inteso che tutto ciò di inamovibile (impossibile da rimuovere senza arrecare danno al locale) rimarrà acquisito in proprietà al locatore senza che quest'ultimo debba rimborsare alcunché alla società conduttrice.

5.4. Il locatore potrà, richiedere, a spese della società conduttrice, la rimozione di tutto quanto installato.

Art. 6 - Manutenzione

6.1. La società conduttrice si obbliga ad effettuare, a proprie spese, i lavori di manutenzione ordinaria. Tali lavori andranno eseguiti nel pieno rispetto della struttura, destinazione ed estetica dei locali. La stessa conduttrice sarà responsabile nei confronti della concedente, oltre che dei terzi, per ogni danno causato da una cattiva esecuzione di tali lavori.

6.2. Sono a carico del locatore tutti gli interventi di manutenzione straordinaria fatti salvi quelli, che rimangono a carico della società conduttrice, che si rendano necessari a causa del normale deperimento d'uso o della cattiva/omessa esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria.

6.3. Il locatore si obbliga ad eseguire tali interventi in modo da arrecare il minor danno possibile all'attività svolta dalla società conduttrice.

6.4. La mancata o tardiva comunicazione degli eventi di cui al punto 6.5 rende la conduttrice responsabile dei danni eventualmente subiti da persone o cose e del maggior danno arrecato all'immobile.

6.5. In casi di necessità ed urgenza (dettate dal pericolo di arrecare danni a persone o cose contenute nei locali o nelle relative pertinenze) la società conduttrice è obbligata, unitamente al locatore, ad effettuare anche gli interventi di manutenzione straordinaria anticipandone le spese che il locatore sin d'ora si obbliga a ristorarle, sempre previa comunicazione scritta al locatore.

Art. 7 - Utenze

7.1. Per quanto concerne le utenze di acqua, luce, gas, telefono e quant'altro risulti necessario allo svolgimento dell'attività da parte della conduttrice, quest'ultima provvederà far domanda di allacciamento indipendente, per la quale il locatore si obbliga a prestare la più ampia collaborazione ed i consensi necessari.

7.2. La società conduttrice si obbliga, altresì, a recedere dai suddetti contratti entro trenta giorni dal termine della locazione.

7.3. Le parti convengono che per ogni giorno di ritardo nell'adempimento di cui al superiore art. 7.2 la società conduttrice dovrà corrispondere al locatore una penale giornaliera di €. 200,00, salvo il maggior danno.

7.4. Sono interamente a carico della conduttrice le spese, in quanto esistenti, di cui all'art. 9 della legge 392/78, nonché le spese tutte inerenti o conseguenti alla sua attività.

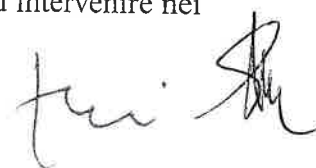
Art. 8- Esonero da responsabilità

8.1. Nessuna responsabilità sarà a carico del locatore per le omissioni nella conservazione o custodia delle merci e degli altri beni di proprietà del conduttore o di terzi con particolare riguardo a eventuali furti, incendi o danneggiamenti

Art. 9- Responsabilità del conduttore

9.1. La società conduttrice si obbliga a fornirsi di tutti i necessari impianti, mezzi mobili di estinzione, di spegnimento e di sicurezza, in perfetta efficienza, in ottemperanza alle vigenti e future disposizioni delle autorità competenti, restando comunque responsabile a tutti gli effetti di ogni e qualsiasi danno che possa derivare a persone o cose per l'esercizio dell'attività svolta nell'unità immobiliare locata.

9.2. La società conduttrice terrà indenne il locatore da ogni conseguenza dannosa che possa derivare da fatti od omissioni di terzi in dipendenza di detta attività, obbligandosi la stessa ad intervenire nei



relativi giudizi e a far quanto in suo potere per favorire l'estromissione della proprietà, ai sensi dell'art.108 c.p.c..

9.3 La società conduttrice si impegna, altresì, a fornire i locali di idonea copertura assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e per il rischio incendio ed esibirne copia al locatore a semplice richiesta.

Art. 10 - Modifiche al contratto

10.1. Il presente contratto che viene sottoscritto in triplice originale, non può essere modificato se non a mezzo di altro atto scritto. Ogni modifica allo stesso non può essere provata se non per atto scritto.

Art. 11 – Sublocazione

11.1. Non è consentito alla società conduttrice mutare la destinazione d'uso, sublocare o cedere in tutto od in parte l'immobile locato, senza il consenso espresso del locatore.

11.2. In caso di sublocazione parziale la società conduttrice sarà responsabile verso il locatore del pagamento integrale del canone di locazione.

11.3. La sublocazione totale è ammessa soltanto a condizione che il subconduttore garantisca, con atto scritto, il pagamento dell'intero canone per tutto il periodo di sublocazione.

11.4. In caso di sublocazione totale o affitto di azienda la conduttrice rimarrà comunque responsabile nei confronti del locatore per il pagamento dell'intero canone di locazione, penali ed ogni altro accessorio.

11.5. I subconduttori non possono mutare la destinazione dei locali concessi in godimento se non previa autorizzazione scritta da parte del conduttore. Rimane in ogni caso salvo l'obbligo in capo alla conduttrice di restituire i locali nello stato in cui si trovavano al termine della locazione.

Art. 12 – Spese

12.1. Le spese di bollo e registrazione del presente contratto, nonché per le conseguenti ricevute, saranno ripartite in egual misura fra le parti.

12.2. La registrazione avverrà a cura del locatore che ne informerà il conduttore.

Art. 13 – Rinvio e competenza per le controversie- Informativa Legge 675/1996

13.1. Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per quanto qui non previsto le parti fanno riferimento al Codice Civile e alla normativa vigente in materia in quanto compatibili.

13.2 Tutte le clausole del presente contratto sono essenziali della determinazione della volontà della locatrice e, pertanto, la violazione anche di una sola di esse da parte della conduttrice costituirà grave inadempimento e legitimerà la locatrice a dichiarare risolto il contratto mediante semplice comunicazione per lettera raccomandata o via PEC.

13.3. Ogni controversia che dovesse insorgere fra le parti in ordine al presente contratto resta devolute alla competenza dell'autorità giudiziaria ordinaria individuando quale foro competente in via esclusiva quello di Palermo, con espressa esclusione di qualsivoglia altro foro.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della legge 31.12.1996 n. 675 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Palermo, 31 maggio 2013

Letto, approvato e sottoscritto

Il locatore

MIGLIORE S.p.A.
in Amministrazione Straordinaria
Il Commissario
Prof. Avv. Francesco Macario

La società conduttrice


A mente dell'art. 1341 cod. civ. le parti sottoscrivono espressamente le clausole di cui agli artt.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

Il locatore



MIGLIORE S.p.A.
in Amministrazione Straordinaria
Il Commissario
Prof. Avv. Francesco Macario

La società conduttrice



01/07/2013

RICEVUTA DEL FILE

In data 01/07/2013 alle ore 20:42 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo n.13070120424825215 il seguente file contenente un contratto di locazione.

Nome del file: macmaroc.ccf

Il file e' stato autenticato dall'utente:

Codice fiscale: GRZFNC72B56A203D

Cognome e nome o denominazione: GRAZIANO FRANCESCA.

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico su conto corrente bancario di euro 641

Sarà resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito effettuato dalla banca.

Dai controlli eseguiti, tutti i contratti di locazione sono risultati conformi alle specifiche tecniche pubblicate nell'allegato tecnico bis del decreto dirigenziale 31 luglio 1998 come modificato dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 12 dicembre 2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.295 del 20 dicembre 2001.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 1 del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

01/07/2013

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ufficio delle Entrate di DEPA UT TERMINI IMERESE

In data 01/07/2013 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle
finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito e registrato il contratto di
locazione n.16 serie 3T trasmesso con protocollo utente MACARIOMAROCCH da:

Codice fiscale: GRZFNC72B56A203D

Cognome e nome o denominazione: GRAZIANO FRANCESCA

DATI DESCRITTIVI DELLA CONVENZIONE:

Contratto scritto stipulato in data 27/06/2013
relativo alla locazione di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per
l'assoggettamento all'IVA
ubicato nel comune di CAPACI (PA),
CONTRADA CASE TROIA SNC,
categoria D/8, rendita euro 108.852

DATI DEL CONTRATTO: soggetto ad I.V.A.,

durata dal 01/07/2013 al 31/03/2014

corrispettivo per l'intera durata euro 54.450

importo dovuto per la registrazione euro 545 (Intera durata)

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo	Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo
1	00104840822	A	2	05256190827	B

(A) locatore (B) conduttore (*) Codice fiscale errato od omesso

DATI DEL PAGAMENTO:

Per il presente contratto e' stato richiesto l'addebito sul conto corrente
bancario presso Azienda 02008 CAB 04682
delle seguenti somme (Importi espressi in euro):

Imposta di registro	545
Imposta di bollo	96

Totale	641

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4 del Decreto
Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

01/07/2013

Elenco dei contratti di locazione acquisiti e registrati contenuti nel file macmaroc.ccf, ricevuto in data 01/07/2013 e autenticato dall'utente:

Codice fiscale: GRZFNC72B56A203D

Cognome e nome o denominazione: GRAZIANO FRANCESCA.

Protocollo di ricezione del file: 13070120424825215.

In data 01/07/2013 presso l'Ufficio delle Entrate di DPPA UT TERMINI IMERESE (TYF) e' stato registrato un contratto di locazione.

(Importi espressi in euro)

Numero Protocollo	Cod. Fiscale Locatore	Cod. Fiscale Conduttore	Numero Registr.	Importo
MACARIOMAROCCH	00104840822	05256190827	16	641

VERBALE CONSEGNA PARZIALE IMMOBILE

Premesso che:

La Migliore Sp.A. in Amministrazione Straordinaria con sede a Palermo Viale Regione Siciliana 4408, Codice Fiscale e Partita IVA 00104840822, legalmente rappresentata dal Commissario Straordinario Prof. Avv. Francesco Macario nominato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 09/08/12 pubblicato sulla Gazzetta n. 218 del 18/09/12, ha la disponibilità, di parte di un magazzino di mq. 1.000,00 circa, oltre locali ad uso uffici situati in Contrada Case Troia snc nel Comune di Capaci, Provincia di Palermo, iscritto al NCEU del Comune Capaci al Foglio: 5 Particella: 894 Sub.: 4, che intende concedere in locazione, nello stato in cui si trova, unitamente al resto dell'intero immobile, alla Newcoop Soc. Coop. giusta assegnazione con bando pubblico del 10/03/14, già autorizzata dal Comitato di Sorveglianza della Procedura ed in attesa di autorizzazione definitiva da parte del Ministero dello Sviluppo Economico;

La NEWCOOP Soc. Coop., con sede a Palermo in Via Trapani 1D, Codice Fiscale e Partita IVA 05256190827, iscrizione REA 244495, Legalmente rappresentata dall'Ing. Marocchi Emanuele, esegue attività di logistica per la GDO e, in funzione dell'espansione e consolidamento della propria attività, si è aggiudicata la locazione del suddetto intero immobile, partecipando al bando pubblico di assegnazione di cui sopra ed è disponibile, nell'attesa del perfezionamento del contratto, a prendere in consegna la parte in oggetto, che oggi stesso viene rilasciata dal precedente conduttore M.G.S. s.r.l. (atteso che conduce già in locazione provvisoria altre due parti dello stesso immobile);

Nell'immobile, sopra descritto sono non presenti attrezzature e l'estensione della parte di fabbricato ed il suo stato di manutenzione è ben noto alla Newcoop e meglio rappresentato nella planimetria e documentazione fotografica allagata;

L'immobile è gravato da alcune servitù di passaggio e/o di altra natura che dovranno essere opportunamente dichiarate, affinché NEWCOOP le conosca e le osservi sino alla definitiva consegna dell'intero immobile;

L'immobile in questione è, altresì, dotato di alcuni impianti (luce, acqua, antincendio, antifurto, ecc) che necessitano di manutenzione e regolare subentro nei contratti di fornitura oltre al rilascio/rinnovo autorizzativo (Certificato prevenzione incendio, autorizzazione allo scarico, ecc.) di cui la NEWCOOP Soc. Coop. è perfettamente edotta così come è anche informata della vertenza con il Comune di Capaci per un presunto abuso edilizio.

E' interesse della NEWCOOP Soc. Coop. avere subito la disponibilità di tale parte dell'immobile nelle more che si perfezioni il contratto (che sarà sottoscritto presumibilmente la fine di aprile/primi di maggio 2014); ciò allo scopo di avviare al più presto le attività primarie di pulizia e manutenzione necessarie allo svolgimento della propria attività;

il Commissario Straordinario Prof. Avv. Francesco Macario ha dato la sua disponibilità alla consegna anticipata delegando per tale adempimento il consulente Arch. Domenico Di Giuseppe con espressa mail del 03/04/14

Tutto ciò premesso:

il giorno 09/04/14 si sono trovati sui luoghi in Capaci presso il magazzino situato in Contrada Case Troia snc:
arch. Domenico Di Giuseppe per delega della Migliore S.p.A. in A.S.

sig. Antonio Pandolfo e Daniele Losanno per la NEWCOOP Soc. Coop.

i sottoscritti hanno verificato lo stato dei luoghi individuato nella planimetria allegata e segnata in rosso ed hanno redatto un ampio rilievo fotografico che fa parte integrante del presente verbale di consegna. Le chiavi dell'immobile, sino ad oggi nella disponibilità della M.G.S. srl, vengono consegnate al sig. Daniele Losanno.

Del presente verbale vengono redatte due copie (una per ciascuna delle parti) e sottoscritte

per la Migliore S.p.A. in A.S. arch. Domenico Di Giuseppe

per la NEWCOOP Soc. Coop sig. Antonio Pandolfo


..... sig. Daniele Losanno



Palermo, 09/04/14

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI
AD USO DEPOSITO

Il giorno ventitre giugno duemilaquattordici, in Roma, Lungotevere Marzio n. 1, nello studio del Commissario Straordinario, che rappresenta la procedura della Amministrazione Straordinaria "MIGLIORE S.p.A.", con sede in 90124 - Palermo (PA), viale Regione Siciliana n. 4408, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione del Registro delle imprese di Palermo 00104840822, iscritta al n. 59134 del repertorio delle notizie economiche e amministrative presso la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia di Palermo, dichiarata in stato d'insolvenza con sentenza n. 58/2012 in data 7 giugno 2012, depositata in cancelleria in data 8 giugno 2012, dal Tribunale di Palermo - Sezione IV Civile e Fallimentare, ai sensi dell'art. 3 D.lgs. 8 luglio 1999 n. 270, è presente il Prof. Avv. FRANCESCO MACARIO, nato a Bari (BA) il 19 gennaio 1960, domiciliato, per la carica, in Palermo, ove sopra, avvocato e docente universitario (codice fiscale: MCR FNC 60A19 A662P), nominato con provvedimento in data 9 agosto 2012 dal Ministero dello Sviluppo Economico, in breve MISE, iscritto nel Registro delle imprese; autorizzato alla stipula del presente atto giusto provvedimento emesso dal MISE in data 23 maggio 2014, recante protocollo n. 0099285, che si allega al presente atto, sotto la lettera "A" (Parte Locatrice" o solo "Locatrice"); per la società " NEWCOOP Soc. cooperativa per azioni" in breve NEWCOOP con sede in 90141 - Palermo (PA), Via Trapani 1D, capitale sociale euro 600.000,00 (sientomila virgola zerozero) interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione del Registro delle imprese di Palermo 5256190827, iscritta al n. 244495 del repertorio

fui 

delle notizie economiche e amministrative presso la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia di Palermo, è presente il Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante EMANUELE MAROCCHI, nato a Parma il 29 Giugno 1950, residente a Busseto in Viale Alfonso Pallavicino 45, codice fiscale MRCMNL50H29G337N, domiciliato, per l'incarico, in Palermo (PA) ove sopra, giusta i poteri di amministrazione e rappresentanza a lui conferiti ai sensi del vigente statuto sociale in base all'atto di nomina iscritto nel Registro delle imprese; ("Parte Locataria" o solo "Locataria" o "Conduttrice").

premessi

A) che con sentenza n. 58/2012 in data 7 giugno 2012, depositata in cancelleria in data 8 giugno 2012, il Tribunale di Palermo - Sezione IV Civile e Fallimentare, ai sensi dell'art. 3 del D.lgs. 8 luglio 1999 n. 270 (nuova disciplina dell'Amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza), ha dichiarato lo stato d'insolvenza della società "MIGLIORE S.p.A.", designando quale Giudice Delegato la Dott.ssa Claudia Turco e quale Commissario Giudiziale il Prof. Corrado Vergara;

B) che successivamente, in data 25/26 luglio 2012, il Tribunale ha dichiarato l'apertura della procedura di amministrazione straordinaria che ha assunto il n. 3/2012, disponendo che l'amministrazione della società fosse affidata al Commissario giudiziale sino alla nomina del Commissario Straordinario e con provvedimento in data 9 agosto 2012 il Ministero dello Sviluppo Economico, in breve MISE, ha nominato, quale Commissario straordinario, il Prof. Avv. Francesco Macario;




C) che in data 24 ottobre 2012 il Commissario Straordinario ha presentato al MISE il Programma per la cessione dei complessi aziendali, ai sensi dell'art. 54 e dell'art. 27, 2° comma lett. a) D.lgs. n. 270/1999 e, acquisito il parere favorevole del Comitato di Sorveglianza, con provvedimento in data 7 marzo 2013 il MISE ha autorizzato l'esecuzione del Programma ex art. 57 D.lgs. n. 270/1999, il quale prevede: 1) la cessione dei complessi aziendali facenti capo alla stessa "MIGLIORE S.p.A.", all'uopo ripartiti in lotti corrispondenti ai diversi rami d'azienda sulla base dei diversi luoghi di esercizio dell'attività, separatamente da quella dei beni immobili ove si svolge l'attività aziendale, da porsi in vendita successivamente come immobili locati, con obbligo dell'acquirente dei singoli complessi aziendali di stipulare relativamente ad essi contratto di locazione ovvero di subentrare in quello già esistente; 2) la vendita dei beni immobili non destinati all'attività aziendale, all'uopo ripartiti in lotti;

D) che, in particolare, dopo avere acquisito l'autorizzazione del MISE con provvedimento in data 30 luglio 2013, in conformità a quanto stabilito nel Programma autorizzato, il Commissario Straordinario ha avviato due distinte procedure per: a) l'individuazione e la scelta dei potenziali acquirenti dei complessi aziendali, che manifestino l'interesse a rendersene cessionari, nonché b) la vendita, mediante procedura competitiva, degli immobili non destinati alla prosecuzione dell'attività aziendale, rispettivamente ai sensi dell'art. 63 e dell'art. 62 D.lgs. n. 270/1999, con la pubblicazione dell'avviso contenente l'invito a manifestare l'interesse per la cessione dei complessi aziendali e a presentare offerte irrevocabili per l'acquisto degli immobili non aziendali, secondo il disciplinare contenuto nei rispettivi Regolamenti;



E) che tra le società "MIGLIORE S.p.A." in amministrazione straordinaria e "NEWCOOP Soc. cooperativa per azioni" (d'ora in avanti, anche congiuntamente indicati come "le PARTI") sono intercorsi rapporti giuridici finalizzati ad affitti transitori di alcune parti libere ed inutilizzate dell'immobile sito a Capaci (PA), contrada Case Troia, e ciò anche al fine, per la Procedura di Amministrazione Straordinaria, di preservare ove più possibile la consistenza e l'integrità dei beni aziendali che, chiusi ed inattivi sarebbero potuti essere oggetto di atti vandalici e deterioramento per mancanza di manutenzione; che, in particolare, la società "NEWCOOP", oltre ad aver assunto a tempo determinato (coincidente con la validità dei contratti di locazione transitoria) dodici lavoratori della Migliore S.p.A. in A.S., si è dichiarata anche interessata all'affitto dell'intero immobile per un periodo di sei anni, rinnovabili per altri sei per destinarlo a propria piattaforma logistica di distribuzione, impegnandosi anche ad avviare tutte le opere e procedure amministrative necessarie a risolvere le problematiche in corso con il Comune di Capaci per la definizione di alcune pratiche di sanatoria edilizia di piccoli ampliamenti avvenuti nel tempo e di un presunto frazionamento dell'immobile realizzato senza la prescritta autorizzazione edilizia;

F) che, acquisito il parere favorevole del Comitato di sorveglianza e giusto provvedimento di autorizzazione del MISE in data 24 gennaio 2014, prot. n. 0012070, con avviso pubblicato in data 8 febbraio 2014 su "La Repubblica" (edizione nazionale), e su "La Repubblica" (edizione regionale) nonché su "Il Giornale di Sicilia", in conformità a quanto disposto nel predetto provvedimento di autorizzazione del MISE, è stata avviata la procedura competitiva per l'acquisizione di offerte irrevocabili

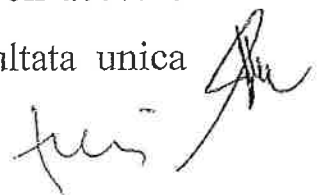
quis 

di acquisto dei beni non aziendali, stabilendo il termine del 10 marzo 2014, alle ore 18.00, per il deposito delle dette offerte irrevocabili; in tale avviso, i predetti beni sono stati individuati e posti in vendita, quanto ai complessi aziendali oggetto del presente atto, come segue:

Lotto n. 11 - Complesso immobiliare destinato a deposito merci e logistica, sito a Capaci (PA), contrada Case Troia, con accesso dalla SS 113, bivio Torretta, totale superficie complessiva mq. 20.244,00, oltre a mq. 19485,00 di piazzali scoperti. Prezzo base Euro 11.100.000,00. La procedura si riserva di valutare anche offerte di locazione dell'immobile, per anni 6, rinnovabili per altri 6, con canone annuo di locazione non inferiore ad Euro 500.000,00;

G) che, in specie, nel termine, come sopra assegnato nell'avviso, quanto al complesso aziendale oggetto del presente atto, identificato come Lotto n. 11, come riscontrato dal Notaio incaricato di ricevere le offerte, in quanto delegato alla ricezione, la "NEWCOOP", già conduttrice di alcune parti del medesimo immobile con contratti transitori, ha presentato un'offerta irrevocabile per la stipula di un contratto di locazione di durata di sei anni (e rinnovabile per ulteriori sei anni) con l'Amministrazione Straordinaria con canone annuo di euro 500 000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), come indicato nell'avviso pubblicato, sulla base dell'espressa autorizzazione del Comitato di Sorveglianza e del MISE;

H) che, acquisito il parere favorevole del Comitato di Sorveglianza, il Commissario Straordinario ha chiesto al MISE di autorizzare la stipula del contratto di locazione del Complesso immobiliare destinato a deposito merci e logistica, sito a Capaci (PA), contrada Case Troia, con accesso dalla SS 113, bivio Torretta alla società "NEWCOOP", risultata unica



offerente, secondo le modalità e le condizioni indicate nel bando pubblico di gara già approvato dal Comitato di Sorveglianza e dal MISE;

I) che il MISE, con proprio provvedimento allegato al presente atto, sotto la lettera "A", ha autorizzato il Commissario Straordinario a stipulare il contratto di locazione dell'immobile "non aziendale";

L) che le parti intendono quindi procedere alla stipula del presente atto di locazione per il predetto immobile "non aziendale":

tutto ciò premesso, che dell'atto costituisce il giuridico presupposto, le parti convengono quanto segue:

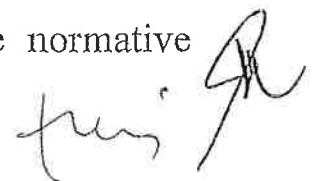
LOCAZIONE AD USO DEPOSITO DI IMMOBILE NON AZIENDALE

Art. 1. Locazione ad uso deposito di immobile non aziendale

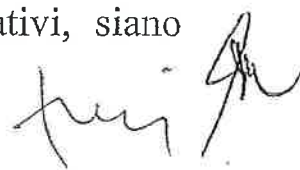
"MIGLIORE S.p.A." in amministrazione straordinaria, come sopra rappresentata e costituita, concede in locazione alla società "NEWCOOP Soc. cooperativa per azioni" che, come sopra rappresentata, allo stesso titolo accetta, l'immobile destinato a deposito, esteso a circa mq. 20.244,00, oltre a mq. 19.485,00 di pertinenze esterne, situato in Contrada Case Troia snc nel Comune di Capaci, Provincia di Palermo individuato al NCEU del Comune Capaci al Foglio 5, Particella 894 Sub. 4; il tutto per come già ben noto alla società conduttrice e, per come meglio si evince dalle planimetriche che al presente si allegano sotto lettera "B".

Art. 2. Conformità degli immobili

La Locatrice, al momento della stipula del presente contratto, dichiara con riguardo alla conformità dell'immobile alle norme edilizie ed urbanistiche nonché alla conformità degli impianti in esso esistenti alle normative




vigenti, che gli immobili sono concessi in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con esonero della Parte Locatrice da ogni responsabilità al riguardo. Più precisamente si da atto che la Condutrice è a conoscenza della necessità di eseguire alcuni adempimenti amministrativi, nonché opere tendenti ad eliminare un presunto frazionamento dell'immobile al fine di definire alcune pratiche di sanatoria edilizia per piccoli ampliamenti avvenuti nel tempo e per i quali occorre presentare tutte le necessarie documentazioni integrative al Comune di Capaci, finalizzate alla definitiva regolarizzazione dell'attuale stato edilizio dell'immobile. Più precisamente, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, le opere consistono: demolizione delle separazioni interne che hanno determinato il presunto frazionamento, adeguamento impianto elettrico ed antincendio, manutenzione dei sistemi di scarico delle acque meteoriche e del sistema di depurazione dei reflui provenienti dai servizi igienici, dismissione o regolarizzazione dei manufatti precari ed amovibili posti sul piazzale interno, manutenzione straordinaria di alcune parti dell'immobile (coperture, servizi igienici, pavimentazioni, facciate esterne, ecc.) finalizzate alla regolarità amministrativa ed igienico/sanitaria, quanto altro necessario ai fini della regolarizzazione edilizia richiesta dall' Ufficio Tecnico del Comune di Capaci e dall'ASP di riferimento al fine di ottenere le regolari autorizzazioni all'esercizio della attività (Concessione in Sanatoria, nuova agibilità comprensiva delle piccole opere di ampliamento, autorizzazione igienico/sanitaria, autorizzazione allo scarico, ecc.). Per tali adempimenti, il Commissario, contestualmente al presente atto e con separata nota, formula espressa autorizzazione a condizione che, le opere da effettuare ed i relativi adempimenti amministrativi, siano



realizzati a cura e spese della medesima conduttrice e previa verifica degli atti da presentare alla pubblica amministrazione.

Le parti dichiarano di essere edotte degli obblighi previsti, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo del 19 agosto 2005 n. 192, e successivi Decreto Legislativo del 29 dicembre 2006 n. 311 e Decreto Legge n. 112/2008 convertito in Legge 6 agosto 2008 n. 133, come da ultimo modificato con Decreto Legge 4 giugno 2013 n. 63 convertito in Legge 3 agosto 2013 n. 90, e successive modifiche e integrazioni (in particolare d.l. 145/2013, convertito in Legge 21 febbraio 2014 n. 9, e Legge n. 147/2013), ed in base alle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica approvate con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico in data 26 giugno 2009, e al riguardo: la Parte Locatrice dichiara ed attesta che l'immobile oggetto di nuova locazione con il presente atto è dotato dell'attestato di prestazione energetica, redatto in data 26 marzo 2014 dall'Architetto Rosario Agostino, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Messina al n. 1870 e nell'elenco regionale dei soggetti abilitati alle certificazioni energetiche degli edifici (D.D.G. n. 65 del 3 marzo 2011) al n.1221, trasmesso alla Regione Sicilia a mezzo posta elettronica in pari data, prot. n. 22434 per l'immobile in Palermo censito nel Catasto fabbricati del Comune di Capaci al foglio 5, particella 894 subalterno 4, pienamente valido ed efficace, tutt'oggi non scaduto né decaduto, e consegnato dalla Parte Locatrice alla Parte Locataria; la Parte Locataria dichiara quindi di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva del predetto attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici. Il Conduttore dichiara che i locali oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e



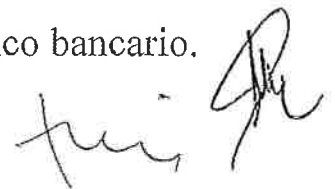
trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto, salvo le predette obbligazioni di cui al punto E) delle premesse di cui la conduttrice ribadisce di essere edotta; pertanto si obbliga a riconsegnarli, alla scadenza, nel medesimo stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Art. 3. Durata della locazione, disdetta e rinnovazione del contratto

La locazione ha la durata di anni sei con decorrenza dal 1° Giugno 2014 e termine al 1° giugno 2020. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata per ulteriori sei anni, alle medesime condizioni, qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata A/R. Alla prima scadenza, il Locatore potrà esercitare la disdetta con il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dalla legge, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata A/R, almeno dodici mesi prima della scadenza. Il Locatore riconosce il diritto del conduttore a sublocare gli immobili o parti di essi, rimanendo comunque quest'ultimo unico responsabile delle obbligazioni derivanti dal presente contratto. Al Conduttore spetta, in caso di cessione, il diritto di prelazione ex art. 38 l. 392/1978 ove previsto dalla legge, sull'acquisto dell'immobile locato, sempre nel rispetto della procedure competitive imposte dalla legge per la migliore realizzazione dell'interesse dei creditori.

Art. 4. Canone di locazione

L'importo del canone annuo è convenuto come segue: euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero). I canoni saranno pagati in rate mensili di euro 41.666,67 oltre I.V.A. (quarantunmila-seicentosessantasei virgola sessantasette) non oltre il cinque di ogni mese, mediante bonifico bancario.



Il canone di locazione verrà aggiornato, a decorrere dal terzo anno, in base agli indici Istat, nella misura del 75% (settantacinque per cento).

Per patto espresso tra le parti si conviene che, in via transitoria e presumibilmente solo per i primi mesi della presente locazione, detto canone sarà corrisposto in misura ridotta di €. 27.539,34 (euro ventisettemilacinquecentotrentanove virgola trentaquattro) pari alla differenza tra il canone concordato e quanto viene ancora corrisposto mensilmente alla Amministrazione Straordinaria della Migliore Sonepar S.p.A. (euro 14.127,33 -quattordicimilacentosette virgola trentatre) che occupa ancora una parte dell'immobile (che sarà rilasciata presumibilmente entro agosto 2014). Ai fini del pagamento del canone, per tale fase transitoria, in ogni caso, Parte Locataria resta l'unica responsabile del rapporto locativo per la Locatrice e nulla potrà obiettare alla Condittrice se il rilascio dei locali in atto ancora condotti dalla Migliore Sonepar S.p.A. dovesse protrarsi oltre la scadenza contrattuale.

Art. 5. Oneri accessori

Salvo patto contrario, sono a carico del Conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dalla legge. Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori. Saranno ad esclusivo carico del Conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, tutte le spese relative alla gestione della propria attività imprenditoriale, ivi comprese (a mero titolo esemplificativo): le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri dello smaltimento rifiuti. Sono altresì a carico del Conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile locato.



Art. 6. Divieto di innovazioni e destinazione d'uso dell'immobile

Salvo le opere di cui all'art. 2, necessarie ed indispensabili per la regolarizzazione presso il Comune di Capaci dello stato dell'immobile, il Locatore fa espresso divieto al Conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il Locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il Conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Salvo patto contrario, le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del Conduttore. In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute, il Locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione. Al Conduttore, inoltre, è fatto espresso divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile.

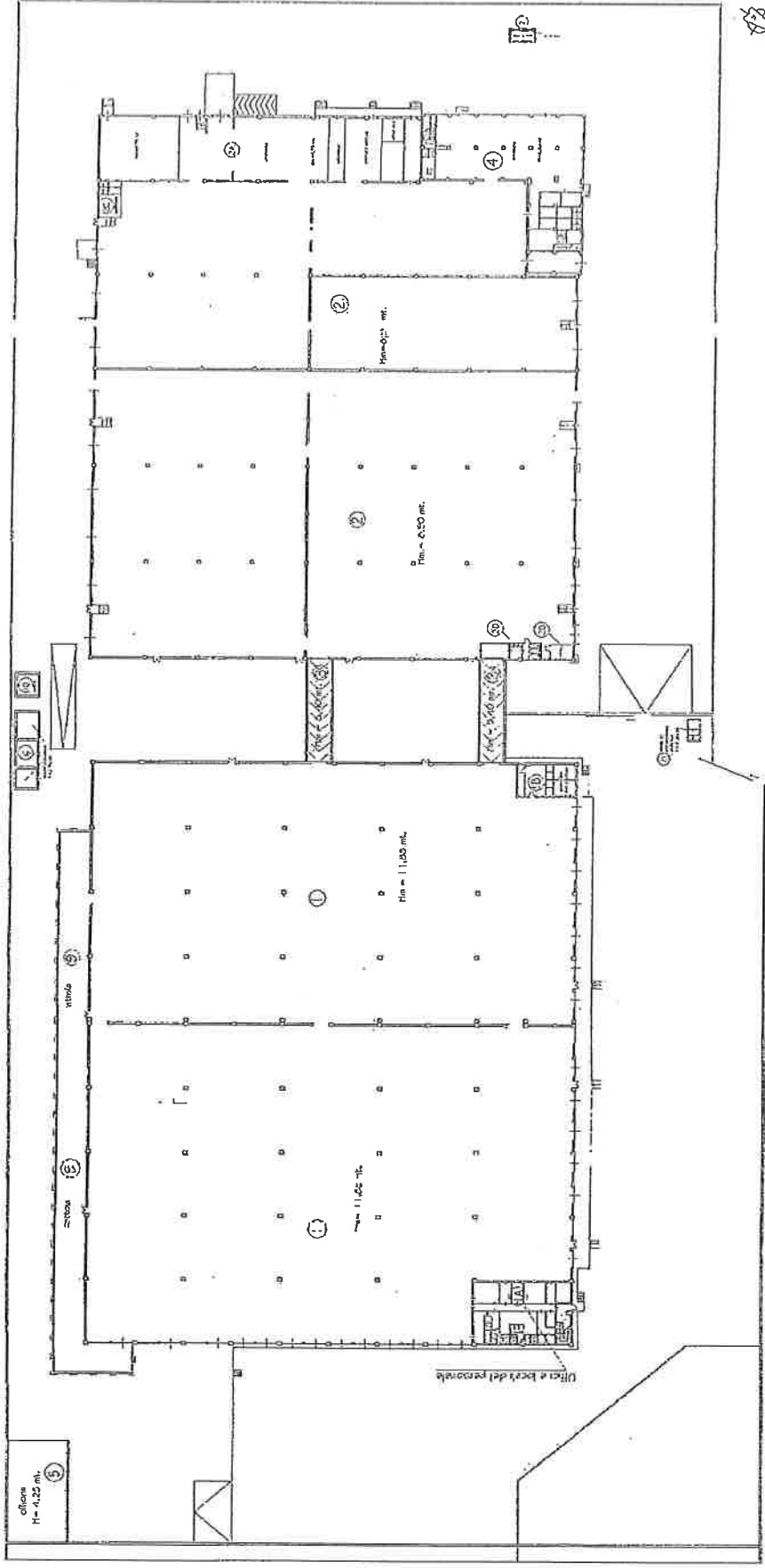
La società conduttrice potrà servirsi dell'unità immobiliare locata per adibirla esclusivamente all'esercizio dell'attività di cui in premessa. Resta ad esclusivo carico e onere della società conduttrice la richiesta di tutte le autorizzazioni, licenze, concessioni e/o certificazioni previste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della propria attività.

Art. 7. Garanzie del conduttore

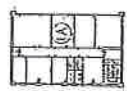
Il Conduttore, all'atto di stipula del presente contratto, consegna dichiarazione di avvenuto rilascio di fidejussione semestrale rinnovabile, stipulata con "Fin. Confidi con decorrenza 1° giugno 2014 e durata di anni sei, con la quale si garantiscono sei mensilità di canoni di locazione eventualmente non pagati. La garanzia potrà essere escussa a semplice richiesta anche nel caso previsto dall'art. 8.



Handwritten signature



PIANO PRIMO (Urbco)
H= 3,00 mt.



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Palermo

ELABORATO PLANIMETRICO

Completato da: **Sanakallo Marco**

Iscritto all'albo: **Geometri**

n. **3667**

Prov. **Palermo**

Comune di **Capaci**

Sezione: **Foglio: 5**

Protocollo n. **dal**

Dimensionazione grafica da: **subalterna**

Tipo Mappale n. **del** **Scala 1 : 1000**

dal

del

del

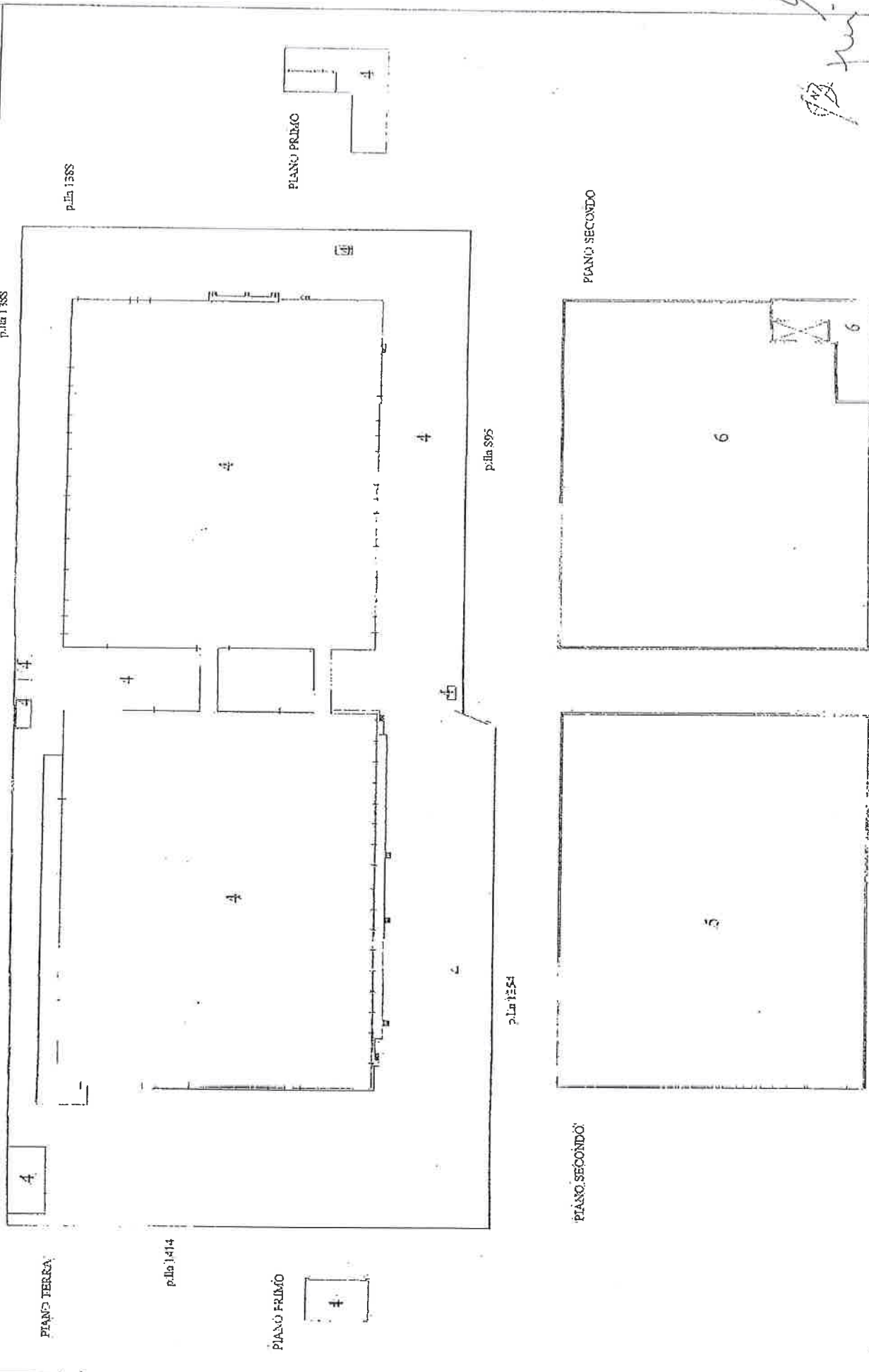
del

del

del

del

del



Handwritten signature and initials



Ministero dello Sviluppo Economico

Direzione Generale per la Vigilanza sugli Enti, il Sistema Cooperativo e le Gestioni Commissariali
Divisione XIV della ex DGPIG

Ministero dello Sviluppo Economico

Dipartimento per l'impresa e
l'internazionalizzazione

Struttura: DG-PIC

REGISTRO UFFICIALE

Prot. n. 0099285 - 23/05/2014 - USCITA

Al Commissario straordinario

Migliore S.p.A. in a.s.

c/o Prof. Avv. Francesco Macario

Lungotevere Marzio, 1 -

00186 - ROMA

Trattato di Roma del 1957, art. 177

OGGETTO: Migliore SpA in a.s. - Autorizzazione per il proseguimento della procedura di vendita dei complessi aziendali e dei beni immobili.

Si fa riferimento all'istanza pervenuta in data 3 aprile 2014 con la quale la S.V. chiede di essere autorizzata a stipulare il contratto di affitto del complesso immobiliare sito in Capaci (PA) contrada "Case Troia", con la Newcoop Soc. Coop..


Al riguardo, la scrivente

- esaminata la documentazione presentata;
- richiamato il proprio provvedimento in data 24 gennaio 2014, con il quale la S.V. è stata autorizzata a proseguire la procedura di cessione degli immobili non funzionali mediante la pubblicazione di inviti per la presentazione di offerte irrevocabili;
- preso atto che per il suddetto complesso immobiliare "Lotto n.12" sito in Capaci la S.V. si è riservata la possibilità di valutare anche offerte di locazione non inferiori a € 500.000,00 l'anno;
- preso atto di quanto rappresentato dalla S.V. nell'istanza che nel termine previsto dal bando non sono pervenute offerte d'acquisto per i beni immobili non aziendali;
- preso atto, altresì, che la procedura ha ricevuto nei termini previsti un'offerta cauzionata da parte della Newcoop Soc. Coop che prevede:
 - sottoscrizione di un contratto di affitto della durata di anni 6 rinnovabili per altri 6;
 - un canone annuo di affitto pari a € 500.000,00 da versarsi in 12 rate mensili, oltre oneri fiscali;
 - disponibilità alla presentazione di idonea garanzia per il pagamento dei canoni di locazione;
- preso atto che la S.V. ha ritenuto l'offerta ricevuta economicamente congrua;
- tenuto conto che la S.V. ha precisato che proseguirà la procedura competitiva per la vendita dell'immobile;
- visto il parere favorevole espresso dal comitato di sorveglianza nella riunione del 2 aprile 2014;

autorizza la S.V. a procedere all'affitto dell'immobile non funzionale sito in Capaci , loc. Case Troia, di pertinenza della Migliore SpA in a.s. alla Newcoop Soc. Coop. avendo cura di prevedere idonee garanzie relativamente al pagamento dei canoni di locazione.

fp

IL DIRETTORE GENERALE
(*Sibionetta Moleti*)



fp 2

ASSESSORATO REGIONALE
Dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità
Dipartimento Regionale dell'Energia

Regione Sicilia
Comune di CAPACI
Provincia di PALERMO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

in base al regolamento di applicazione fornito dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI).

LEGGE 3 Agosto 2013, n.90

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, recante disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale. (G.U. Serie Generale n.181 del 3-8-2013)

OGGETTO

Certificazione sul rispetto delle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico negli edifici

Opere relative agli edifici esistenti

COMMITTENTE:

MIGLIORE S.P.A. con sede in Palermo

Data: 26.03.2014

Il tecnico

Arch. Rosario Agostino

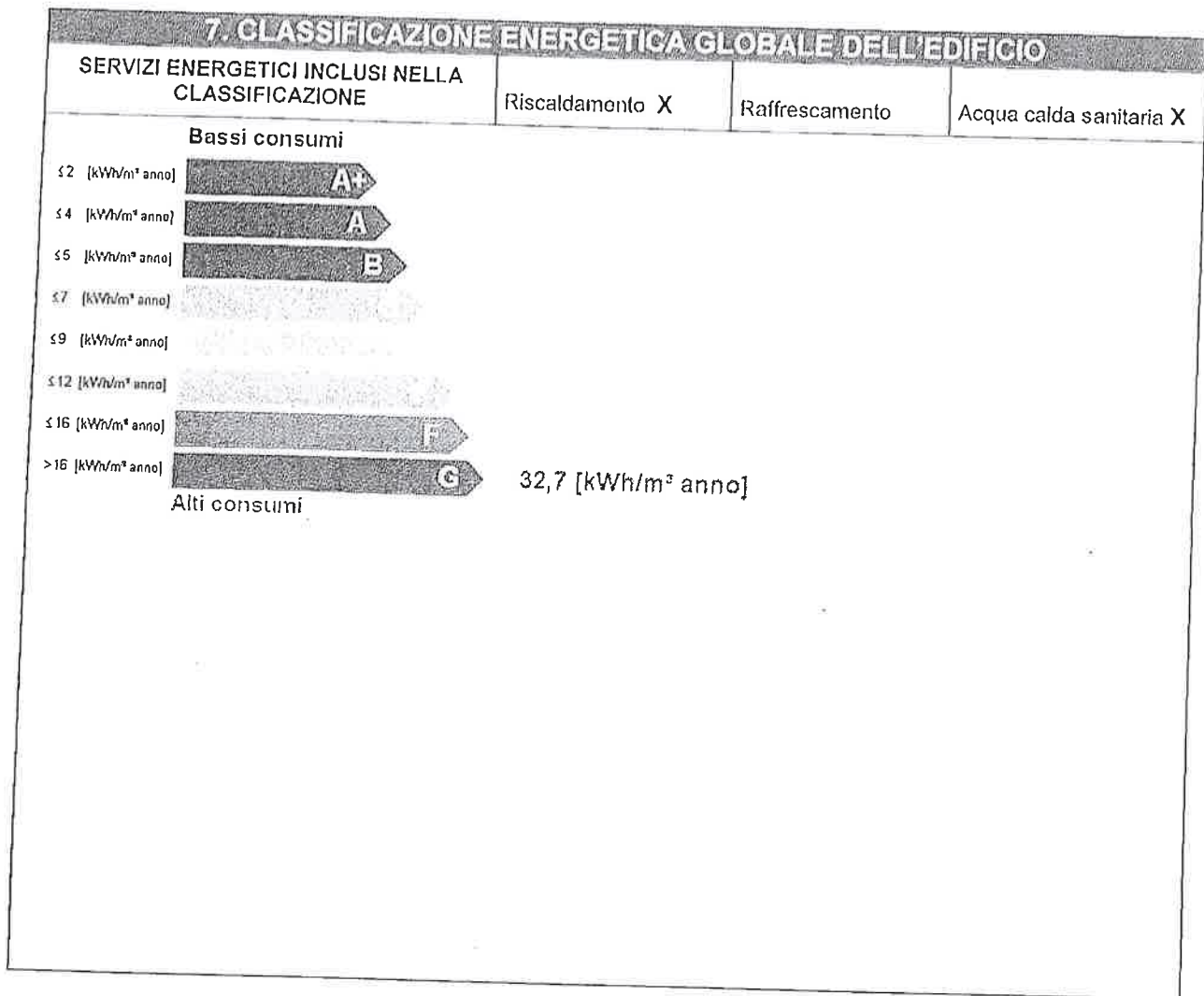


DATI CATASTALI

Capaci (PA) - fg. 5, p.lla 894, sub. 4

(PROTOCOLLO INTERNO 28/2014)

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Rosario Agostino".



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

3.1 RAFFRESCAMENTO		3.2 RISCALDAMENTO		3.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	26,9	Indice energia primaria (EPacs)	5,8
Indice energia primaria limite di legge	14,0	Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	5,5		
Indice involucro (EPe,inv)	0,1	Indice involucro (EPI,inv)	0,2	Fonti rinnovabili	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_g)	0,008		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili			

9. NOTE

L'unità immobiliare in trattazione è un edificio adibito ad attività commerciale con all'interno delle zone destinate ad uffici e delle zone di deposito. Le uniche zone termiche riscaldate sono quelle adibite ad ufficio, mentre tutto il resto risulta sprovvisto di impianto di condizionamento. L'A.P.E. si riferisce a consumi standard, considerando gli attuali costi medi degli interventi di riqualificazione energetica e le caratteristiche dell'unità immobiliare, non sono stati individuati interventi migliorativi capaci di garantire un ritorno dell'investimento nel breve termine.



10. EDIFICIO				
Tipologia edilizia	Unità immobiliare ad uso commerciale			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	Struttura mista			
Anno di costruzione	1976 ampliamento 1987	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m ³)	214.350,0	Superficie utile m ²	19400	
Superficie dispersente S (m ²)	98.000,0	Zona climatica/GG	B /737	
Rapporto S/V	0,46	Destinazione d'uso	E.5	

11. IMPIANTI				
Riscaldamento	Anno di installazione	1990	Tipologia	Pompa di calore
	Potenza nominale (kW)	23,5	Combustibile	Energia elettrica
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2000	Tipologia	Boiler elettrico
	Potenza nominale (kW)	1,5	Combustibile	Energia elettrica
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	//////////	Tipologia	Assente
	Energia annuale prodotta (kWh/kWh)	//////////	Integrazione	//////////

12. PROGETTAZIONE			
Progettista/i architettonico	//////////		
Indirizzo	//////////	Telefono/e-mail	//////////
Progettista/i impianti	//////////		
Indirizzo	//////////	Telefono/e-mail	//////////

13. COSTRUZIONE			
Costruttore	//////////		
Indirizzo	//////////	Telefono/e-mail	//////////
Direttore/i lavori	//////////		
Indirizzo	//////////	Telefono/e-mail	//////////

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo di ispezione/Società
Nome e cognome / Denominazione	Arch. Rosario Agostino		
Indirizzo	via Santa Carrà, 63 – Naso (ME)	Telefono/e-mail	3279345298 - rosario_agostino@libero.it
Titolo	Architetto	Ordine/ Iscrizione	Ordine degli architetti della provincia di Messina n.1870
Dichiarazione di indipendenza	Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, dichiaro di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" in quanto estraneo alle attività elencate al punto 2 comma 3 All. III del D.Lgs n° 115 del 30/5/2008.		
Informazioni aggiuntive	Iscritto nell'elenco regionale dei soggetti abilitati alle certificazioni energetiche degli edifici (D.D.G. n.65 del 3 marzo 2011) al n.1221. Il sottoscritto, dichiara inoltre che il presente attestato è reso sotto forma di DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000.		



15. SOPRALLUOGHI

1) 18/03/2014

2)

3)

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	Rilievo sull'edificio X
Provenienza e responsabilità	Proprietario - doc. catastali

17. SOFTWARE

Denominazione	Lex10 Professional	Produttore	Dario Flaccovio Editore
---------------	--------------------	------------	-------------------------

Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale.

Il software utilizzato, ai sensi dell'art.7 del D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59, è certificato conforme alle norme UNI TS 11300:2008 parte 1 e 2, in base al regolamento di applicazione, dal Comitato Termotecnico Italiano con numero di riferimento 17. Copia del certificato può essere scaricata dal sito www.darioflaccovio.it

Data emissione: 26 Marzo 2014

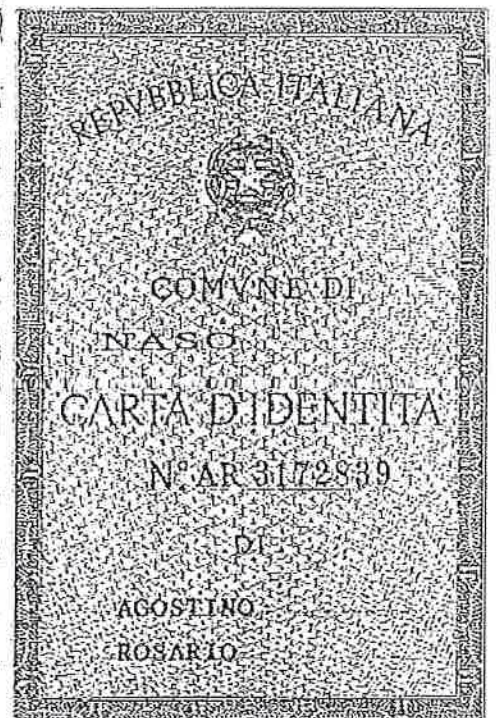
Firma del Tecnico



Cognome... AGOSTINO
 Nome... ROSARIO
 nato il... 22/02/1981
 (atto n. 95 P. I. S. A)
 a... PATTI)
 Cittadinanza... ITALIANA
 Residenza... NASO (ME)
 V.I.P. CDA S. CARRA' n. 63/PIA. TE
 Stato civile... -----
 Professione... ARCHITETTO
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura... 1.70
 Capelli... CASTANI
 Occhi... CASTANI
 Segni particolari... -----



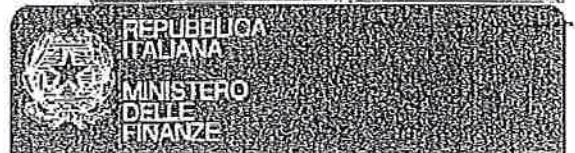
Firma del titolare... *Rosario Agostino*
 NASO 15/05/2009
 Imposta del dolo L. 11/02/2002 art. 10
 Euro 10,58



FIRMA DEL TITOLARE

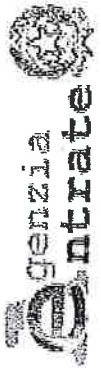
AVVERTENZE

- Il possessore di questo documento deve essere in grado di dimostrare la propria identità e residenza.
- Il titolare del documento deve essere in grado di dimostrare la propria identità e residenza.
- Nel caso di smarrimento, sottrazione o furto, il possessore è tenuto a denunciare il fatto alle autorità competenti e a richiederne la sostituzione.



CODICE FISCALE GSTRSR81B226377B

COGNOME AGOSTINO
 NOME ROSARIO sesso H
 LUOGO DI NASCITA PATTI
 PROVINCIA ME DATA DI NASCITA 22/02/81



Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/03/2014 - Ora: 10.13.02
Visura n.: T61417 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2014

Fine

Dati della richiesta Comune di CAPACI (Codice: B645)
Catasto Fabbricati Provincia di PALERMO
 Foglio: 5 Particella: 894 Sub.: 4
 Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		5	894	4			D/S			Euro 108.552,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/06/2009 n. 15205 .1/2009 in atti dal 09/06/2009 (protocollo n. PA0312806) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: CONTRADA CASE TROIA SNC piano: T-1:											
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MIGLIORE S.P.A. con sede in PALERMO		00104840822*		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/09/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 40570 .1/2007 in atti dal 19/09/2007 Repertorio n. : 91309 Rogante: CRESCIMANNO LEOLUCA Sede: PALERMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA						

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici - D.D.G. del 3 marzo 2011

1602	Agnello	Sandro	25/04/1979	Geometri	PA	4199
1607	Agnello	Francesco	10/10/1954	Ingegneri	RG	315
2737	Agnello	Basilio	17/01/1979	Ingegneri	ME	2883
3135	Agnello	Santo	29/10/1966	Ingegneri	CT	A3287
3649	Agnello	Francesco	10/03/1982	Geometri	PA	4499
4405	Agnello	Vincenzo	03/02/1981	Geometri	TP	1770
6983	Agnello	Fabrizio	16/02/1984	Architetti	SR	922
7825	Agnello	Antonino	02/09/1978	Geometri	RG	1405
8082	Agnello	Alessandra	24/07/1968	Architetti	PA	3590
8859	Agnello	Eugenio	07/03/1972	Ingegneri	AG	1100
9627	Agnello	Pietro	27/06/1958	Ingegneri	AG	543
8793	Agnetta	Antonino	25/09/1967	Geometri	PA	4453
5704	Agogliaro	Andrea	18/04/1973	Ingegneri	PA	6399
3760	Agolino	Antonino	26/03/1965	Periti Ind.	RG	312
167	Agosta	Vincenzo	22/09/1978	Ingegneri	TP	1456
201	Agosta	Antonino Fabio	05/12/1968	Ingegneri	RG	825
2030	Agosta	Salvatore	26/06/1965	Architetti	RG	401
2216	Agosta	Vito	09/01/1974	Ingegneri	TP	4 - B
4322	Agosta	Filippo	15/08/1972	Ingegneri	RG	773
4330	Agosta	Ignazio	11/09/1943	Ingegneri	RG	150
4422	Agosta	Rosario	13/07/1970	Geometri	RG	1242
4568	Agosta	Danlele	24/08/1979	Agronomi	TP	481
5217	Agosta	Giuseppe	05/09/1979	Geometri	CT	3232
5458	Agosta	Angolo	08/09/1966	Geometri	RG	1544
7392	Agosta	Giorgio	10/08/1953	Ingegneri	AG	A804
7811	Agosta	Vincenzo	21/06/1965	Ingegneri	RG	644
9990	Agnata	Tiziana	23/08/1975	Architetti	SR	706
10930	Agosta	Nicola	26/04/1986	Architelli	TP	1387
4976	Agostano	Stefano	24/11/1974	Architelli	PA	4523
12040	Agostaro	Rosario	16/05/1968	Geometri	PA	4118
3307	Agostini	Davide	06/08/1975	Architetti	SR	941
1221	Agostino	Rosario	22/02/1981	Architetti	ME	1870
10061	Agostino	Alessio	17/11/1980	Ingegneri	SR	2058
1364	Agostino Chiarichiaro	Giuseppe	07/05/1985	Geometri	PA	4541
1375	Agozzino	Graziano	07/09/1964	Geometri	EN	1013

Oggetto APE edificio non residenziale
Da 1221 <certificazionc.energetica@regione.sicilia.it>
A <agostlnorosario@tiscali.it>
Cc <certificazione.energetica@certificazione-energetica-regionesiciliana.it>
Data 26.03.2014 10:50

Protocollo N. 22434 del 26-03-2014

APE edificio non residenziale

INFORMAZIONI GENERALI

Riferimenti Catastali

Passaggio di proprietà

Comune CAPACI

Foglio 5

Particella 894

Subalterno 4

CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe G

Prestazione energetica globale(kWh/m3 anno) 32.7

SOGGETTO CERTIFICATORE

Codice certificatore 1221

e-mail agostinorosario@tiscali.it

PDF del certificato 26.03.2014_10.50.27_APE_MIGLIORE_FG. 5 P.LLA 894 SUB. 4_CAPACI_PA.pdf

Submitted by 95.239.166.210

MIGLIORE S.P.A. IN A. S. N. 3/2012
COMMISSARIO STRAORDINARIO PROF. AVV. FRANCESCO MACARIO
00186 ROMA - Lungotevere Marzio, 1 - Tel. +39-6-689.71.95 - +39-6-689.71.99 - Fax+39-6-689.23.76
E-mail: francescomacario@studiovianello.it

Roma, 23 giugno 2014

Spett. NewCoop
Via Trapani 1/D
90141 Palermo

Alla cortese attenzione del dr. Emanuele Marocchi

**Oggetto: Autorizzazione esecuzione lavori nell'Immobile sito in
Capaci (PA) Contrada "Case Troia"**

Il sottoscritto Commissario Straordinario,

Premesso che:

- in conformità al provvedimento di autorizzazione, e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di procedure concorsuali e, in particolare, per la procedura di amministrazione straordinaria, secondo quanto indicato nel programma, in data 8 febbraio 2014, è stato pubblicato sui quotidiani "La Repubblica" e "Il Giornale di Sicilia", oltre che sul sito internet della procedura www.migliore.it, l'annuncio con l'invito a manifestare l'interesse all'acquisto dei beni immobili di proprietà della Migliore S.p.a. in A.S. e, nel termine assegnato (10 marzo 2014), non sono pervenute offerte di acquisto, mentre è stata depositata dalla New Coop (in data 6 marzo 2014), presso il Notaio incaricato dalla procedura, l'offerta per la locazione dell'intero complesso immobiliare di Capaci, Contrada Case Troia, per la durata di sei anni più sei;

- previo autorizzazione del Comitato di Sorveglianza e del Ministero dello Sviluppo Economico, in data 23 giugno 2014 è stato stipulato il contratto di locazione tra la New Coop e la Migliore S.p.A. in A.S. per l'intero complesso immobiliare di Capaci, Contrada Case Troia, per la durata di sei anni più sei;

- la Newcoop è a conoscenza che in tale immobile c'è la necessità di eseguire alcune opere tendenti ad eliminare un presunto frazionamento dei locali, avviare opere per un regolare adeguamento degli impianti finalizzato all'utilizzo dei locali come unica piattaforma logistica di distribuzione, nel rispetto delle attuali norme urbanistiche, ambientali e di sicurezza dei luoghi di lavoro, nonché predisporre adempimenti amministrativi al fine di definire alcune pratiche di sanatoria edilizia per piccoli ampliamenti avvenuti nel tempo e per i quali occorre presentare tutte le necessarie documentazioni integrative al Comune di Capaci finalizzate alla definitiva regolarizzazione dell'attuale stato edilizio dell'immobile;

- la New Coop, nel predetto contratto, si è impegnata ad eseguire tali opere ed a predisporre tutti gli adempimenti amministrativi necessari alla regolarizzazione dell'attuale stato edilizio dell'immobile, a sua cura e spese;

- tali interventi necessitano di comunicazioni ed adempimenti presso il Comune di Capaci (PA) che presuppongono l'esplicita autorizzazione della proprietà, essendo la stessa l'unica titolare al rilascio delle nuove autorizzazioni (concessioni in sanatoria, aggiornamento agibilità, ecc.);

Tutto ciò premesso,


- il sottoscritto Commissario Straordinario con la presente,

Autorizza

la New Coop, ad eseguire tutte le opere tendenti ad eliminare il presunto frazionamento dell'immobile, nonché tutti gli adeguamenti degli impianti con la finalità dell'utilizzo dei locali come unica piattaforma logistica di distribuzione, nel rispetto delle attuali norme urbanistiche, ambientali e di sicurezza dei luoghi di lavoro;

Autorizza altresì

la New Coop a presentare al Comune di Capaci (PA) tutti gli adempimenti amministrativi al fine di definire tutte le pratiche di sanatoria edilizia per piccoli ampliamenti avvenuti nel tempo e regolarizzare ed aggiornare l'attuale stato edilizio dell'immobile.


Distinti saluti
Il Commissario Straordinario
(prof. avv. Francesco Macario)

VERBALE CONSEGNA PARZIALE IMMOBILE

Premesso che:

La Migliore Sp.A. in Amministrazione Straordinaria con sede a Palermo Viale Regione Siciliana 4408, Codice Fiscale e Partita IVA 00104840822, legalmente rappresentata dal Commissario Straordinario Prof. Avv. Francesco Macario nominato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 09/08/12 pubblicato sulla Gazzetta n. 218 del 18/09/12, ha la disponibilità, di parte di un magazzino di mq. 5.000,00 circa, oltre pertinenze esterne situati in Contrada Case Troia snc nel Comune di Capaci, Provincia di Palermo, iscritto al NCEU del Comune Capaci al Foglio: 5 Particella: 894 Sub.: 4, che ha concesso in locazione, unitamente al resto dell'intero immobile, alla Newcoop Soc. Coop. giusta assegnazione con bando pubblico del 10/03/14, e contratto di locazione del 23/06/14 registrato con prot. telematico n. 14063017390014368 il 30/06/14 al n. 000513/serie 3T;

La NEWCOOP Soc. Coop., con sede a Palermo in Via Trapani 1D, Codice Fiscale e Partita IVA 05256190827, iscrizione REA 244495, Legalmente rappresentata dall'Ing. Marocchi Emanuele, esegue attività di logistica per la GDO e, in funzione dell'espansione e consolidamento della propria attività, si è aggiudicata la locazione del suddetto intero immobile, partecipando al bando pubblico di assegnazione di cui sopra e, come convenuto all'art. 4 del sopracitato contratto di locazione, si è resa disponibile a stipulare il contratto di locazione per l'intero immobile, nell'attesa di prendere in consegna anche la parte in oggetto, sin oggi occupata dal precedente conduttore Migliore Sonepar S.p.A.; *ORA SONEPAR ITALIA SPA;*

Nell'immobile, sopra descritto sono ancora presenti attrezzature e rifiuti provenienti dal recente trasloco (cartoni, pallet, ecc.) sia all'interno che nelle pertinenze esterne, mentre il suo stato di manutenzione è ben noto alla Newcoop e meglio rappresentato nella planimetria e documentazione fotografica allagata;

L'immobile in questione è, altresì, dotato di alcuni impianti (luce, acqua, antincendio, antifurto, ecc.) che necessitano di manutenzione e regolare subentro nei contratti di fornitura oltre al rilascio/rinnovo autorizzativo (Certificato prevenzione incendio, autorizzazione allo scarico, ecc.) di cui la NEWCOOP Soc. Coop. è perfettamente edotta così come è anche informata della vertenza con il Comune di Capaci per un presunto abuso edilizio.

il Commissario Straordinario Prof. Avv. Francesco Macario ha dato la sua disponibilità alla consegna delegando per tale adempimento il consulente Arch. Domenico Di Giuseppe con espressa mail del 29/08/14 che si allega in copia e fa parte integrante del presente verbale.

Tutto ciò premesso:

il giorno 01/09/14, alle ore 12,00 previo avviso alle parti, si sono trovati sui luoghi in Capaci presso il magazzino situato in Contrada Case Troia snc:

arch. Domenico Di Giuseppe per delega della Migliore S.p.A. in A.S.

sig. Antonio Pandolfo e Daniele Losanno per la NEWCOOP Soc. Coop.

sig. Daniele Montalbano e Maurizio Di Salvo per la ~~Migliore~~ Sonepar *ITALIA SPA*

i sottoscritti hanno verificato lo stato dei luoghi individuato nella planimetria allegata e segnata in rosso ed hanno redatto un ampio rilievo fotografico che fa parte integrante del presente verbale di consegna.

In considerazione dell'attuale ancora esistente stato di smontaggio della scaffalatura e sgombero dei locali da tutte le suppellettili e rifiuti vari, nonché di alcuni manufatti interni (box uffici, manufatti espositivi, ecc.), i sottoscritti convergono concordemente di rinviare la consegna al 01/10/14. Pertanto, ai sensi del sopracitato art. 4 del contratto di locazione, fino a tale data la Migliore S.p.A. in A.S. riceverà separatamente il canone di locazione rispettivamente dalla Migliore Sonepar S.p.A. per la parte oggetto del presente verbale e dalla NEWCOOP Soc. Coop. per tutta la parte restante.

Del presente verbale vengono redatte tre copie (una per ciascuna delle parti) e sottoscritte

per la Migliore S.p.A. in A.S. arch. Domenico Di Giuseppe

per la NEWCOOP Soc. Coop. sig. Antonio Pandolfo

..... sig. Daniele Losanno

per la Migliore Sonepar S.p.A. sig. Daniele Montalbano

..... sig. Maurizio Di Salvo

The image shows four handwritten signatures in black ink. From top to bottom, they correspond to: arch. Domenico Di Giuseppe, sig. Antonio Pandolfo, sig. Daniele Losanno, and sig. Maurizio Di Salvo. The signatures are written in a cursive style.

SONEPAR ITALIA SPA

Palermo, 01/09/14

Oggetto: Re: Locazione Capaci (PA) contrade Case Toia s.n.c.

Mittente: Macario <francescomacario@studiovianello.it>

Data: 29/08/2014 10:22

A: "Daniele.MONTALBANO@sonepar.it" <Daniele.MONTALBANO@sonepar.it>

CC: "carlolandolina@virgilio.it" <carlolandolina@virgilio.it>, "carlolandolina@studiolandolina.it" <carlolandolina@studiolandolina.it>, "Giovanni.Mazza@sonepar.it" <Giovanni.Mazza@sonepar.it>, "Maurizio.DiSalvo@sonepar.it" <Maurizio.DiSalvo@sonepar.it>, "p.falletta@migliore.it" <p.falletta@migliore.it>, "beppe@migliore.it" <beppe@migliore.it>, "progeass@tin.it" <progeass@tin.it>, "Vincenzo.CORREALE@sonepar.it" <Vincenzo.CORREALE@sonepar.it>

Con riferimento alle operazioni di riconsegna dei locali potrete contattare l'arch Di Giuseppe, che ho già autorizzato in tal senso, fermo restando che la riconsegna dovrà avvenire in modo che i locali siano immediatamente utilizzabili e sgombri da tutto, specie con riferimento ai beni che esigono una rimozione e uno smaltimento particolare, che non potrà essere in alcun caso a carico della procedura.

Con i migliori saluti

Francesco Macario

Inviato da iPhone

Il giorno 27/ago/2014, alle ore 12:15, Daniele.MONTALBANO@sonepar.it ha scritto:

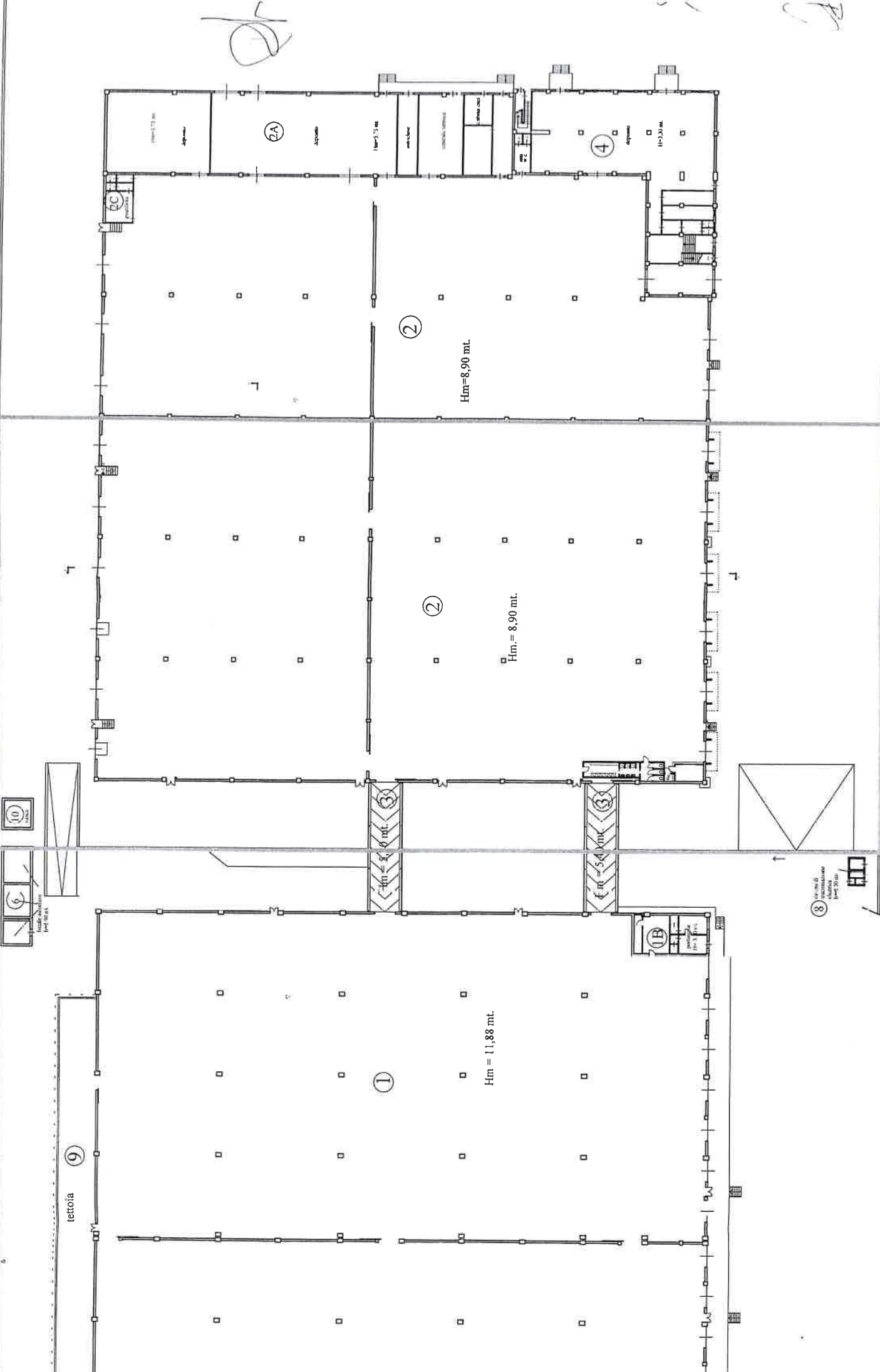
Egregio Prof. Macario,

la presente per significarLe che vorremmo procedere alla riconsegna dei locali di Capaci (PA) contrada Case Troia s.n.c. , già in locazione da SA.VI Srl contratto del 09/05/2007, registrato in Palermo Agenzia delle Entrate PA1 il 07/06/2007 al n.3717/3A, e scaduto in data 31/03/2014, e in proroga con la Migliore S.p.A. in A.S. dal 01/04/2014.

Voglia indicarci persona da contattare per incontro di riconsegna chiavi e firma apposito verbale, Grazie

This message has been scanned for malware by Websense. www.websense.com





Handwritten mark resembling the letter 'B'.

Handwritten mark resembling the letter 'Q'.

VERBALE CONSEGNA IMMOBILE

Premesso che

La Migliore Sp.A. in Amministrazione Straordinaria con sede a Palermo Viale Regione Siciliana 4408, Codice Fiscale e Partita IVA 00104840822, legalmente rappresentata dal Commissario Straordinario Prof. Avv. Francesco Macario nominato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 09/08/12 pubblicato sulla Gazzetta n. 218 del 18/09/12, ha la disponibilità, di parte di un magazzino di mq. 5.000,00 circa, oltre pertinenze esterne situati in Contrada Case Troia snc nel Comune di Capaci, Provincia di Palermo, iscritto al NCEU del Comune Capaci al Foglio: 5 Particella: 894 Sub.: 4, che ha concesso in locazione, unitamente al resto dell'intero immobile, alla Newcoop Soc. Coop. giusta assegnazione con bando pubblico del 10/03/14, e contratto di locazione del 23/06/14 registrato con prot. telematico n. 14063017390014368 il 30/06/14 al n. 000513/serie 3T;

La NEWCOOP Soc. Coop., con sede a Palermo in Via Trapani 1D, Codice Fiscale e Partita IVA 05256190827, iscrizione REA 244495, Legalmente rappresentata dall'Ing. Marocchi Emanuele, esegue attività di logistica per la GDO e, in funzione dell'espansione e consolidamento della propria attività, si è aggiudicata la locazione del suddetto intero immobile, partecipando al bando pubblico di assegnazione di cui sopra e, come convenuto all'art. 4 del sopracitato contratto di locazione, si è resa disponibile a stipulare il contratto di locazione per l'intero immobile, nell'attesa di prendere in consegna anche la parte in oggetto, sin oggi occupata dal precedente conduttore Sonepar Italia S.p.A.;

Che con verbale di sopralluogo dell' 01/09/14 si è riscontrato che nell'immobile sopra descritto, pur non essendovi più merce e maestranze ancora attive, erano ancora presenti attrezzature e rifiuti provenienti dal recente trasloco della Sonepar Italia S.p.A. (cartoni, pallet, ecc.) sia all'interno che nelle pertinenze esterne, e pertanto si è deciso di rinviare la effettiva consegna all'01/10/14;

Che l'immobile in questione è, altresì, dotato di alcuni impianti (luce, acqua, antincendio, antifurto, ecc.) che necessitano di manutenzione e regolare subentro nei contratti di fornitura oltre al rilascio/rinnovo autorizzativo (Certificato prevenzione incendio, autorizzazione allo scarico, ecc.) di cui la NEWCOOP Soc. Coop. è perfettamente edotta così come è anche informata della vertenza con il Comune di Capaci per un presunto abuso edilizio.

Che il Commissario Straordinario Prof. Avv. Francesco Macario ha dato la sua disponibilità alla consegna delegando per tale adempimento il consulente Arch. Domenico Di Giuseppe con espressa mail del 29/08/14 già allegata al verbale del 01/09/14.

Tutto ciò premesso:

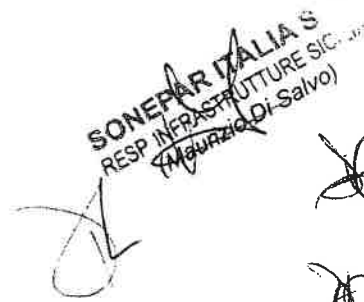
il giorno 29/09/14, alle ore 12,00 previo avviso alle parti, si sono trovati sui luoghi in Capaci presso il magazzino situato in Contrada Case Troia snc:

arch. Domenico Di Giuseppe per delega della Migliore S.p.A. in A.S.

sig. Antonio Pandolfo e Daniele Losanno per la NEWCOOP Soc. Coop.

sig. Maurizio Di Salvo per la Sonepar Italia S.p.A.

SONEPAR ITALIA S
RESP. INFRASTRUTTURE SIC.
Maurizio Di Salvo



I sottoscritti hanno verificato lo stato dei luoghi, già individuato nella planimetria allegata al precedente verbale, ed hanno verificato il completo smontaggio della scaffalatura e sgombero dei locali da tutte le suppellettili e rifiuti vari. Pertanto le chiavi dell'immobile, vengono consegnate al sig. Daniele Losanno della NewCoop e l'immobile a far data dal 01/10/14 sarà nella completa disponibilità della Newcoop Soc. Coop.

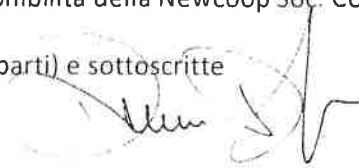
Del presente verbale vengono redatte tre copie (una per ciascuna delle parti) e sottoscritte

per la Migliore S.p.A. in A.S. arch. Domenico Di Giuseppe

per la NEWCOOP Soc. Coop sig. Antonio Pandolfo

..... sig. Daniele Losanno

per la Sonépar Italia S.p.A. sig. Maurizio Di Salvo



SONEPAR ITALIA SPA
RESP INFRASTRUTTURE SICILIA
(Maurizio Di Salvo)

Palermo, 29/09/14



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/01/2018 - Ora: 09.49.37 Fine
Visura n.: T44169 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2018

Dati della richiesta Comune di CAPACI (Codice: B645)
Catasto Fabbricati Provincia di PALERMO
Foglio: 5 Particella: 894 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		5	894	4			D/8			Euro 108.852,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/06/2009 protocollo n. PA0312806 in atti dal 09/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15205.1/2009)
Indirizzo CONTRADA CASE TROIA SNC piano: T-1;											
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N. I MIGLIORE S.P.A. con sede in PALERMO
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/09/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/09/2007 Repertorio n.: 91309 Rogante: CRESCIMANNO LEOLUCA Scdc: PALERMO Registrazione: Scdc: COMPRAVENDITA (n. 40570.1/2007)
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1
CODICE FISCALE 00104840822*

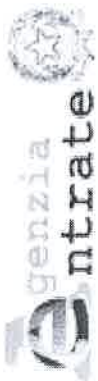
Unità immobiliari n. 1

Tributi eraria i: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO N. 023



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2018

Data: 29/01/2018 - Ora: 09.51.49 Fine
Visura n.: T45707 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di CAPACI (Codice: B645)
Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati
Foglio: 5 Particella: 894 Sub.: 5
Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		5	894	5			lastrico solare		9800 m ²		(ALTRE) del 14/10/2010 protocollo n. PA0526205 in atti dal 14/10/2010 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7049.1/2010)
Indirizzo CONTRADA CASE TROIA SNC piano: 2;											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	MIGLIORE S.P.A. con sede in PALERMO (ALTRE) del 14/10/2010 protocollo n. PA0526205 in atti dal 14/10/2010 Registrazione: RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7049.1/2010) DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1										
DATI DERIVANTI DA CODICE FISCALE 00104840822*											

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariati: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO N. 024



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2018

Data: 29/01/2018 - Ora: 09.52.44 Fine
Visura n.: T46314 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di CAPACI (Codice: B645)
Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati
Foglio: 5 Particella: 894 Sub.: 6

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1		5	894	6		9250 m ²	Catastale		(ALTRE) del 14/10/2010 protocollo n. PA0526205 in atti dal 14/10/2010 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7049.1/2010)	
Indirizzo CONTAPADA CASE TROIA 5°C piano: 2;										

INTESTATO

N. 1
MIGLIORE S.P.A. con sede in PALERMO
DIRITTI E ONERI REALI
DIRITTO DI PROPRIETA' per 1/1
DATI DERIVANTI DA (ALTRE) del 14/10/2010 protocollo n. PA0526205 in atti dal 14/10/2010 Registrazione: RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7049.1/2010)
CODICE FISCALE 00104840822*

Unità immobiliari n. 1

Tributi erari: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO N. 025

ALLEGATO N. 026

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Palermo

Dichiarazione protocollo n. PA0289896 del 25/06/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Capaci
Contrada Case Troia

civ. SNC

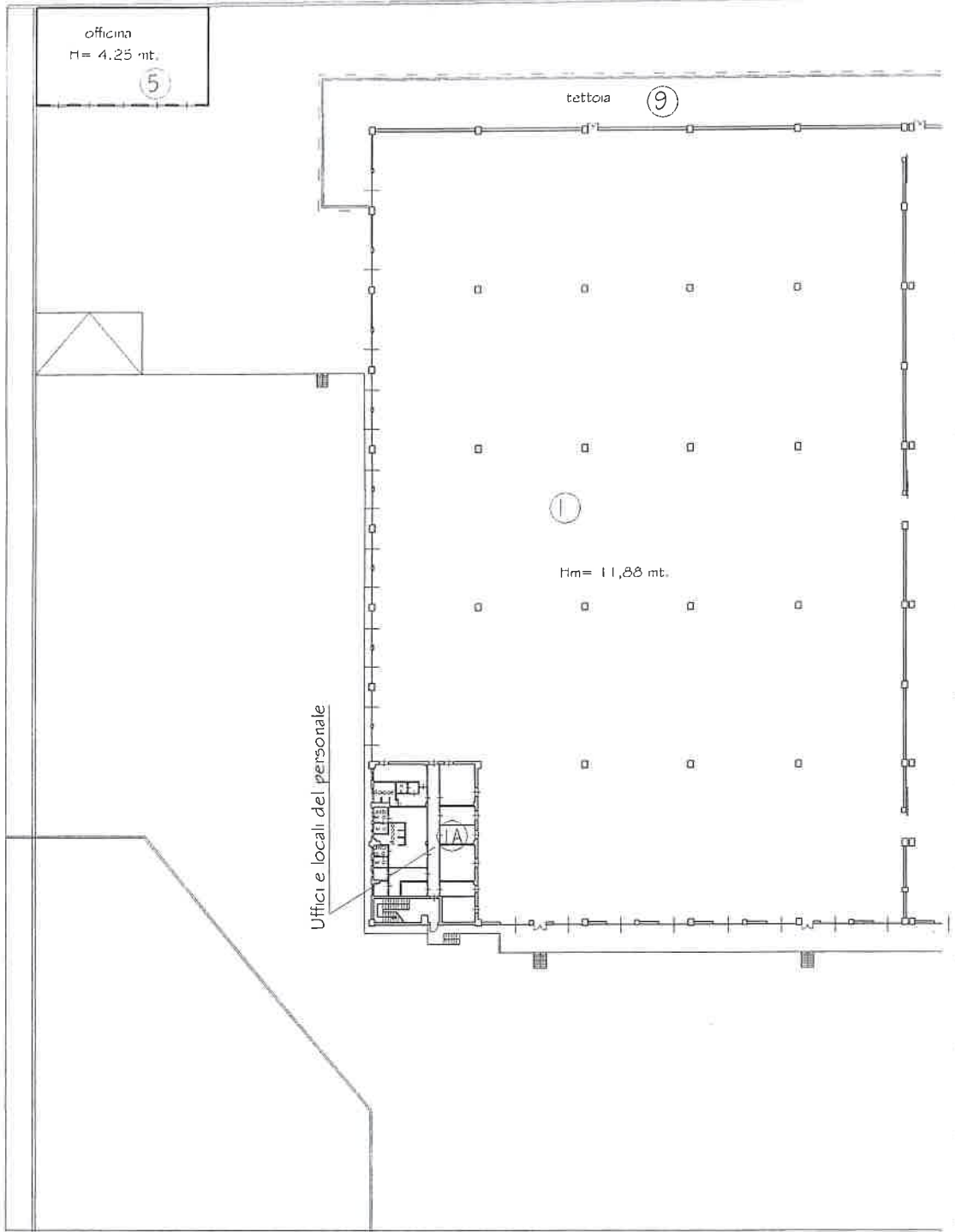
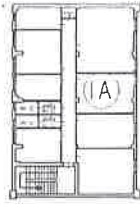
Identificativi Catastali:
Sezione: 5
Foglio: 5
Particella: 894
Subalterno: 4

Compilata da:
Zenatello Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Palermo
N. 3667

Scale 1: 500

PIANO TERRA
Porzione 1 di 3

PIANO PRIMO (Uffici)
H= 3.00 mt.



Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo

Dichiarazione protocollo n. PA0289896 del 25/06/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Capaci
Contrada Case Troia

Scala 1:500

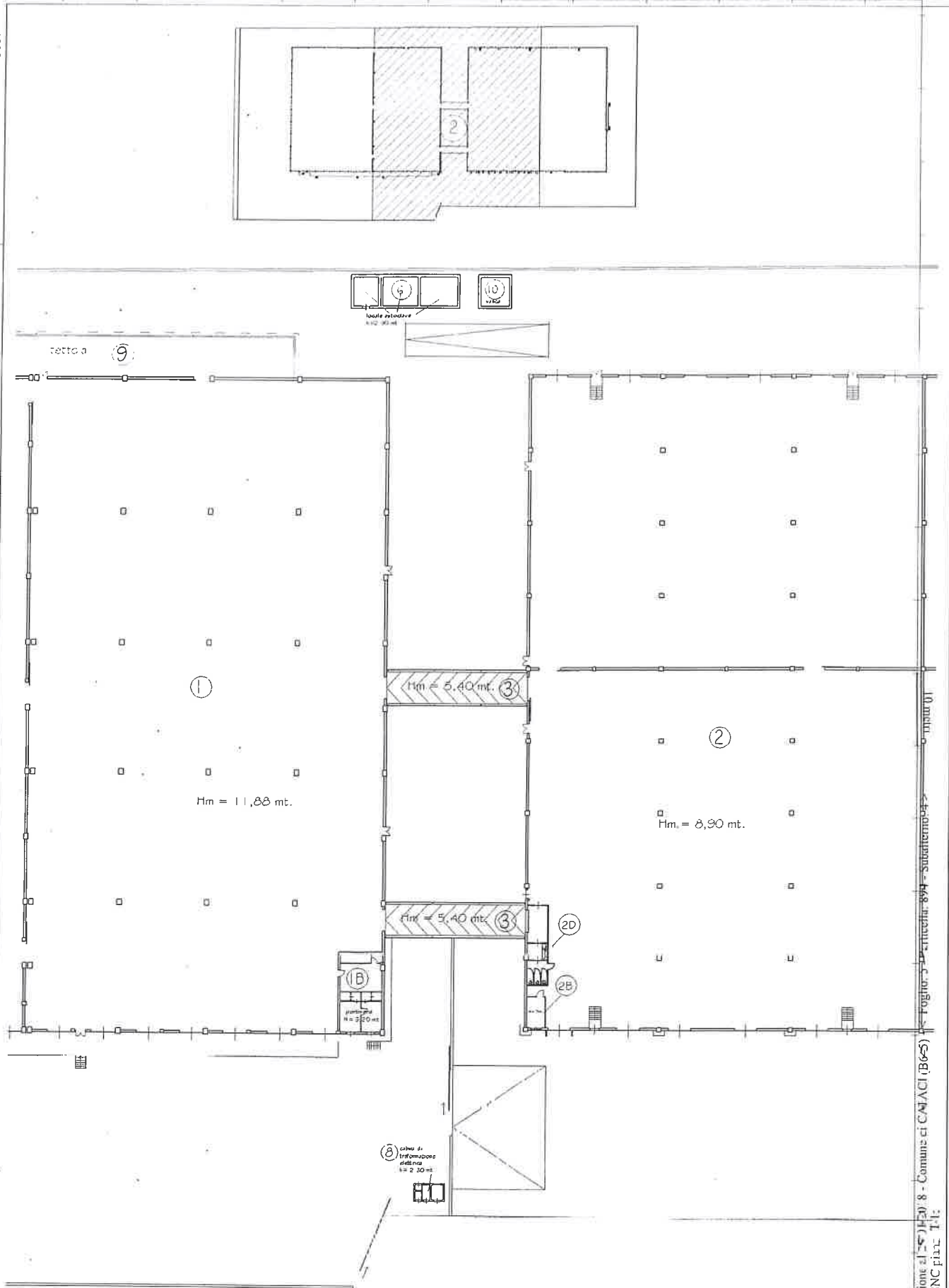
n. 2

Compilata da:
Zenatello Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Palermo

N. 3667

Identificativi Catastrali:
Sezione: 5
Foglio: 894
Particella: 894
Subalterno: 4

civ. SNC



PIANO TERRA
posizione 2 di 3

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0289896 del 25/06/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Capaci
Contrada Case Troia

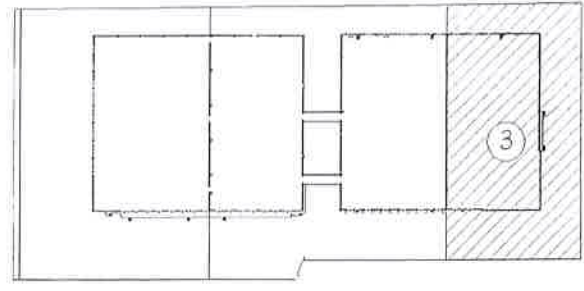
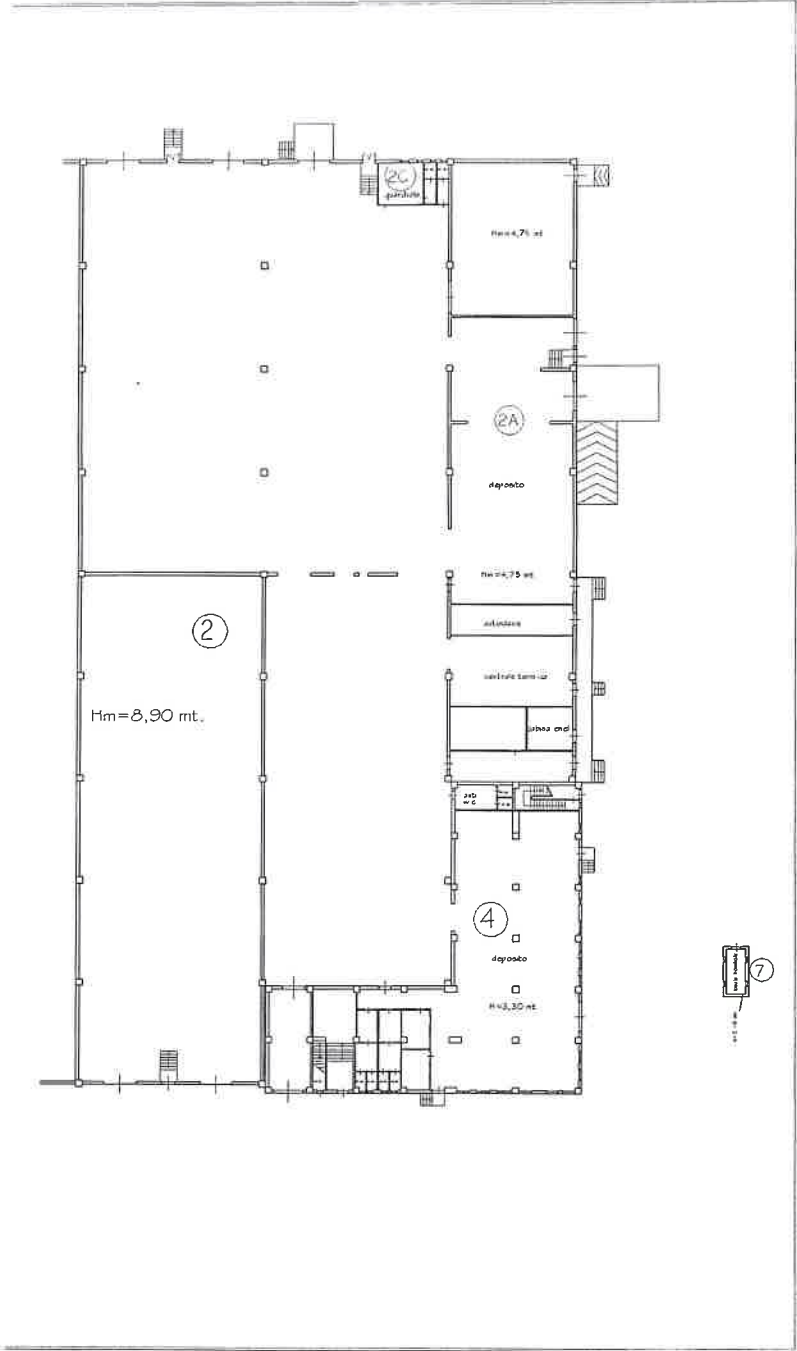
civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 5
Foglio: 894
Particella: 894
Subalterno: 4

Compilata da:
Zenatello Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Palermo
N. 3667

Scala 1: 500

**PIANO TERRA
porzione 3 di 3**



D. Addelelio Giuseppe
Ingegnere

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE E FALLIMENTARE

G.D. DOTT.SSA FLAVIA COPPOLA

FALLIMENTO N. 165/14 R.G.

MIGLIORE S.p.a.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

**DEL COMPLESSO IMMOBILIARE, A DESTINAZIONE
COMMERCIALE/LOGISTICA, SITO IN CAPACI, LOCALITA'
CASE TROIA, CON ACCESSO DALLA VIA A. DA MESSINA**

CURATORE AVV. ALBERTO MARINO

ALLEGATO FOTOGRAFICO





Foto 1: la localizzazione, nella zona periferica a sud-ovest dell'abitato di Capaci, del complesso immobiliare a destinazione commerciale/logistica, in C.da Case Troia, cui si accede dalla via A. Da Messina, identificato, nel foglio 5, dalle particelle 894 sub. 4-5-6



Foto 2: vista dall'alto del complesso immobiliare a destinazione commerciale/logistica, in C.da Case Troia, cui si accede dalla via A. Da Messina, identificato, nel foglio 5, dalle particelle 894 sub. 4-5-6, costituito da due capannoni (uno lato est ed uno lato ovest), collegati da due tunnel, oltre ad alcuni manufatti di servizio, per parte dei quali ho previsto la demolizione, stante l'assenza degli atti autorizzativi





Foto 3: in primo piano ed in fondo i due portoni metallici, inseriti nella recinzione perimetrale, che si aprono sulla via A. Da Messina, da cui si accede al complesso immobiliare a destinazione commerciale/logistica, identificato, nel foglio 5, dalle particelle 894 sub. 4-5-6, non rappresentati negli atti autorizzativi



Foto 4: panoramica del capannone ad est del complesso immobiliare a destinazione commerciale/logistica, identificato nell'intero, nel foglio 5, dalle particelle 894 sub. 4-5-6





Foto 5: la scala da cui si raggiungono gli uffici a servizio del complesso immobiliare a destinazione commerciale/logistica, ubicati al piano terra e primo del capannone ad est



Foto 6: uno degli ambienti al primo piano degli uffici a servizio del complesso immobiliare a destinazione commerciale/logistica





Foto 7: uno dei w.c., con anti-bagno e doccia, a servizio degli uffici ubicati al primo piano del capannone ad est

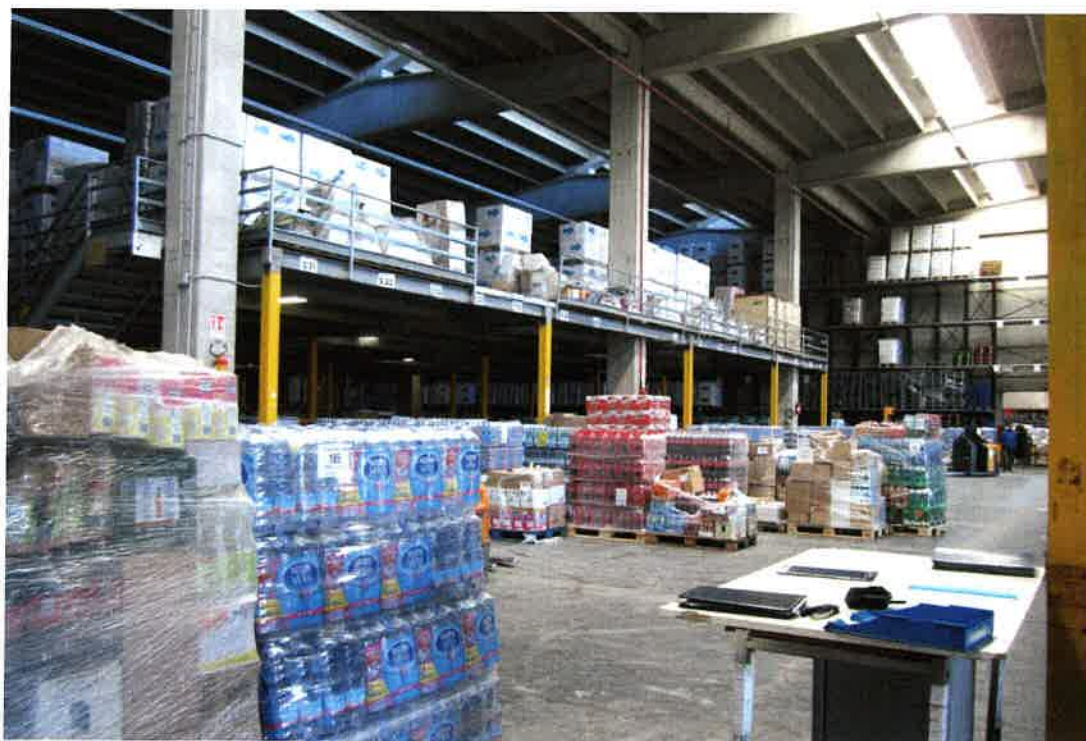


Foto 8: panoramica interna del capannone ubicato ad est del complesso immobiliare a destinazione commerciale/logistica





Foto 9: altra panoramica interna del capannone ubicato ad est del complesso immobiliare a destinazione commerciale/logistica; perimetralmente al corridoio centrale due delle strutture metalliche con le quali sono state realizzate ampie zone soppalcate con strutture i cui montanti sono imbullonati a pavimento e, pertanto, facilmente rimuovibili senza che siano necessari interventi di demolizione



Foto 10: altra panoramica interna del capannone ubicato ad est del complesso immobiliare a destinazione commerciale/logistica; anche in questo caso, perimetralmente al corridoio centrale, sono inquadrare due delle strutture metalliche con le quali sono state realizzate ampie zone soppalcate





Foto 11: uno degli ambienti che costituivano il locale del custode ed il deposito degli infiammabili, oggi dismessi, ed utilizzati quali sgombero e per allocare alcune apparecchiature elettroniche



Foto 12: il vano da cui si accede ad uno dei due tunnel che collegano il capannone ad est del complesso, con quello ubicato ad ovest





Foto 13: lo sbarco verso il capannone ubicato ad ovest, da uno dei due tunnel di collegamento,



Foto 14: panoramica del capannone ad ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/logistica, identificato nell'intero, nel foglio 5, dalle particelle 894 sub. 4-5-6





Foto 15: panoramica interna del capannone ubicato ad ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/logistica; a differenza del capannone ubicato ad est, non vi sono zone soppalcate e lo stoccaggio è effettuato in scaffalature di tipo industriale

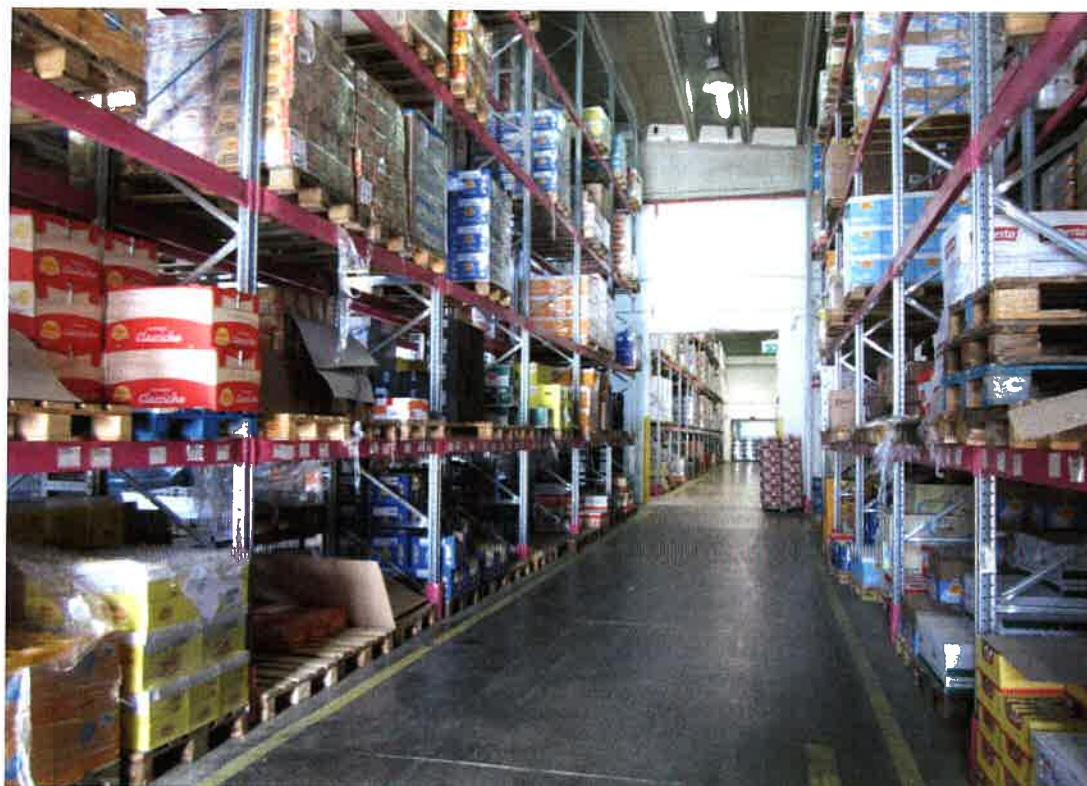


Foto 16: altra panoramica interna del capannone ubicato ad ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/logistica; l'altezza interna è indicata catastalmente in m. 8,90, inferiore a quella del capannone ubicato ad est





Foto 17: altra panoramica interna del capannone ubicato ad ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/logistica



Foto 18: altra panoramica interna del capannone ubicato ad ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/logistica





Foto 19: panoramica interna della porzione del capannone ubicato ad ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/logistica, sottostante i locali già adibiti a spogliatoi e servizi, oggi dismessi



Foto 20: altra panoramica interna della porzione del capannone ubicato ad ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/logistica, sottostante i locali già adibiti a spogliatoi e servizi, oggi dismessi





Foto 21: una delle due scale che conducono ai locali al primo piano del capannone ubicato ad ovest del complesso, già adibiti a spogliatoi e servizi, oggi dismessi



Foto 22: lo sbarco al primo piano della scala interna che conduce ai locali del capannone ubicato ad ovest del complesso, già adibiti a spogliatoi e servizi, oggi dismessi





Foto 23: il corridoio che distribuisce i locali al primo piano del capannone ubicato ad ovest del complesso, già adibiti a spogliatoi e servizi, oggi dismessi



Foto 24: uno degli ambienti al primo piano del capannone ubicato ad ovest del complesso, già adibiti a spogliatoi e servizi, oggi dismessi e non utilizzati





Foto 25: un altro degli ambienti al primo piano del capannone ubicato ad ovest del complesso, già adibiti a spogliatoi e servizi, oggi dismessi



Foto 26: un altro degli ambienti al primo piano del capannone ubicato ad ovest del complesso, già adibiti a spogliatoi e servizi, oggi dismessi e non utilizzati





Foto 27: uno dei servizi al primo piano del capannone ubicato ad ovest del complesso, oggi non utilizzato



Foto 28: un altro dei servizi al primo piano del capannone ubicato ad ovest del complesso, oggi non utilizzato





Foto 29: un altro dei servizi al primo piano del capannone ubicato ad ovest del complesso non utilizzato



Foto 30: altri ambienti al primo piano del capannone ubicato ad ovest del complesso, già adibiti a spogliatoi e servizi, oggi dismessi e non utilizzati





Foto 31: un servizio al primo piano del capannone ubicato ad ovest del complesso, oggi dismesso e non utilizzato



Foto 32: altri ambienti al primo piano del capannone ubicato ad ovest del complesso, già adibiti a spogliatoi e servizi, oggi dismessi e non utilizzati





Foto 33: altri ambienti al primo piano del capannone ubicato ad ovest del complesso, già adibiti a spogliatoi e servizi, oggi dismessi e non utilizzati



Foto 34: la terrazza al primo piano del capannone ubicato ad ovest del complesso





Foto 35: la riserva idrica dedicata, a servizio dell'impianto antincendio del complesso immobiliare a destinazione commerciale/logistica



Foto 36: il prospetto sud del capannone ubicato ad est del complesso, lungo il quale si sviluppa la tettoia che ospita le alimentazioni per la ricarica dei carrelli; preciso che ho previsto la rimozione di tale tettoia, in quanto realizzata in assenza di atti autorizzativi ed inclusa tra i manufatti oggetto delle istanze di concessione in sanatoria denegate





Foto 37: inquadratura, dal punto di vista opposto rispetto alla foto precedente, del prospetto sud del capannone ubicato ad est del complesso, lungo il quale si sviluppa la tettoia che ospita le alimentazioni per la ricarica dei carrelli; preciso che ho previsto la rimozione di tale tettoia, in quanto realizzata in assenza di atti autorizzativi ed inclusa tra i manufatti oggetto delle istanze di concessione in sanatoria denegate



Foto 38: il manufatto, indicato catastalmente come officina, ad est del complesso, del quale ho previsto la rimozione, in quanto realizzato in assenza di atti autorizzativi ed incluso tra quelli oggetto delle istanze di concessione in sanatoria denegate





Foto 39: le tettoie ed i manufatti destinati a magazzino/ricovero merci, ad est del complesso, dei quali ho previsto la rimozione, in quanto privi di atti autorizzativi

