

difformità alla Concessione Edilizia n. 1981 del 08/02/1990, rinnovata in data 28/10/1996 e scaduta nel 1999; considerato che trattasi di modifiche di copertura nonché di ampliamento con aumenti volumetrici su fabbricati già esistenti; Visto la variazione generale del PRG approvata con decreto del Dirigente Generale del 5° D.U. e A. della Regione Calabria n. 134 del 12/04/2000 (...)" (vedi allegato G).

Alla data 04/04/02 l'ufficio tecnico – settore 4° del comune di Paola, al protocollo 6898, [REDACTED] invia una comunicazione al comando PM ufficiale di PG incaricato [REDACTED] [REDACTED] oggetto: *Accertamenti tecnici - Riferimento Delega d'indagine Proc. Pen. N. 1170/02 RGNR della Procura della Repubblica.*

Il documento pronunciava testualmente: "(...) *Ad integrazione della relazione di sopralluogo eseguita presso [REDACTED] in data 05-03-2002, quest'ufficio eseguito le misurazioni e le verifiche necessarie, comunica quanto segue: Le opere eseguite in difformità alla concessione edilizia n. 1981 del 19-02-1990 nonché al rinnovo della stessa avvenuta in data 28-10-1996, entrambe già scadute, consistono nell'ampliamento lato est del corpo di fabbrica posto all'ingresso del campeggio, con destinazione accettazione; nella demolizione e ricostruzione della copertura con modifiche piano-volumetrici nelle dimensioni originarie; nella edificazione sul lato ovest, del corpo di fabbrica, identificato nella planimetria generale con la lettera G, di alcuni vani (servizi) aggettanti, con modifica piano-volumetrica e prospettica; nella demolizione, sullo stesso corpo di fabbrica, del piano di copertura a due falde e riedificazione con altro elemento, rendendo il piano abitabile; di aver rilevato precedentemente ed*

erroneamente una difformità planimetrica in merito al posizionamento del corpo di fabbrica identificato con la lettera H, da ascrivere invece alla vecchia struttura con destinazione uffici ed alloggi, posizionata in planimetria generale in modo diverso. Dai rilevamenti risulta che l'ampliamento eseguito al corpo di fabbrica, con destinazione accettazione, ha le seguenti dimensioni: mt. 5,50 x 4,00; mt. 2,80 x 7,40; mt. 2,80 x 2,50 con altezza interna di mt. 2,75, per una superficie complessiva di mq. 49,72 ed un volume di mc 136,73. La demolizione e ricostruzione della copertura, dell'ufficio accettazione, costituisce un piano sottotetto abitabile con maggiorazione di superficie ed un volume complessivo interno di mc 278,20, la cui altezza interna massima è di mt 2,80. I vani aggettanti del corpo di fabbrica G, occupano una superficie complessiva di mq 11,28 per un volume complessivo di c 30,45. Il piano di copertura del corpo di fabbrica G, demolito e ricostruito ricavandone un piano sottotetto abitabile, ha una superficie di mq 360,79 con un volume di mc 687,15 ed un'altezza massima interna di mt 3,30. La prosecuzione dei lavori, ha comportato altresì la formazione del vano per la costruzione della piscina, costituito da uno scavo delle dimensioni di circa mt 45 x 45 per una superficie complessiva di mq 2025 e per una profondità di mt. 2,50 circa. Il manufatto con destinazione servizi, posto sul margine sud del sito della piscina, lungo il suo perimetro esterno è stato interessato da lavori di pavimentazione, previa formazione di cordonato in calcestruzzo con altezza dal piano di campagna di cm. 40 - La superficie interessata dalla pavimentazione misura circa mq 1000. Per tutto quanto sopra, agli atti di quest'ufficio, risulta che

in qualità di Amministratore unico della con sede in nonché

proprietario [REDACTED] inoltrato, in data 28-03-2002 con prot. n. 6617, richiesta di concessione edilizia per lavori di: variante impianti sportivi - ristrutturazione, ampliamento, ammodernamento, adeguamento legge n. 13/89 e riqualificazione verde attrezzato [REDACTED] [REDACTED] il progetto è a firma dell'Arch. Macchione. La pratica, assegnata all'Ufficio Urbanistico competente, è in attesa del necessario iter amministrativo, per la sua definizione (...)" **(vedi allegato G).**

A seguire, in merito alla stessa vicenda, si è reperito il **verbale di accertamento**, datato 05/04/2002, da parte del Comando di Polizia Municipale del Comune di Paola, registrato al protocollo 09/19.

Il suddetto verbale si riporta a seguire integralmente:  
"VERBALE DI ACCERTAMENTO DI CONTRAVVENZIONE PER OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITÀ E IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA ART 7 LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N.47.\*\*\*L 'anno 2002 addì del 05 del mese di Aprile, alle ore 13.00 circa in località Chiatamone-Castagnara [REDACTED] [REDACTED] di questo Comune, [REDACTED] [REDACTED] hanno accertato [REDACTED] [REDACTED] qualità di Amministratore unico della [REDACTED] nonché proprietaria del villaggio [REDACTED] contrariamente al disposto dell'art. 7 della legge del 28.02.1985 n.47, in località di cui sopra in qualità di proprietaria e committente, ha realizzato le seguenti **opere in difformità alla C.E. n. 1981** del 12.02.1990 e al rinnovo della stessa avvenuta il 28.10.1996, entrambe scadute di validità: **ampliamento del lato est del corpo di fabbrica posto**

*all'ingresso del campeggio, con destinazione accettazione, che presenta le dimensioni di mt.5,50 x 4,00; mt. 2,80 x 7,40; mt. 2,80 x 2,50 con altezza interna di mt. 2,75; per una superficie complessiva mq 49,72 ed un volume di 136,73 (foto n.01); demolizione e ricostruzione della copertura dell'ufficio accettazione che costituisce un piano sottotetto abitabile con maggiorazione di volumetria di mc 278,20, la cui altezza massima interna è di mt. 2,80 (foto n.02); modifica plano-volumetrica e prospettica del fabbricato indicato nella planimetria generale con la lettera "G", consistenti nella realizzazione di alcuni vani (servizi) nella parte ovest del corpo di fabbrica che occupano una superficie complessiva di mq. 11,28 per un volume complessivo di mc 30,45 (foto. n. 03 e n.04); inoltre, il piano di copertura dello stesso fabbricato è stato demolito e ricostruito ricavandone un piano sottotetto abitabile con una superficie di mq 360.79 con un volume di mc 687,15 ed un'altezza massima interna di mt. 3,30 (foto n. 05) realizzazione, lungo il perimetro esterno del manufatto con destinazione servizi, di lavori di pavimentazione, previa formazione di cordonato in calcestruzzo con altezza dal piano di campagna di cm 40, e la superficie interessata dalla pavimentazione è di circa mq 1000 (foto n. 6,7e 8), inoltre su tale pavimentazione, nella parte est, sono state realizzate n. 04 colonne in c.a., come meglio si evince dalla foto n. 06. Opere comprese nella C.E., scaduta di validità, ed in corso di realizzazione: realizzazione di uno scavo per la costruzione di una piscina dalle dimensioni di circa mt. 45 x 45 per una superficie complessiva di mq. 2025 e una profondità di mt, 2,50 circa (foto n. 9); predisposizione, delimitazione e drenaggio dell'area destinata alla realizzazione delle*

*attività sportive. (foto n. 10). Le opere sopra descritte non sono complete, per cui viene adottata la misura cautelare del Sequestro Giudiziario. Le opere insistono su area privata, prevista nel vigente strumento urbanistico a zona sottoposta ai seguenti vincoli: sismico ai sensi della legge n. 64 del 02.02.1974, paesaggistico-ambientale, ai sensi della legge n. 1497 del 1939 e D.M. 26.03.1970, nonché legge n. 431 del 1985. All'atto dell'accertamento, sul luogo era presente*

*qualità di progettista. A dichiarazione generalizzato, i lavori in muratura sono stati eseguiti in economia diretta (...)" (vedi allegato G).*

Successivamente alla sospensione dei lavori ed ai relativi verbali di accertamento tecnici, in data 26/04/02, l'ufficio tecnico - Settore 4° dei Lavori pubblici - urbanistica -Assetto del Territorio-

A richiesta della società rilasciava la seguente attestazione: "(...) oggetto: Richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. della legge n.47 del 28.02.1985, relativa ai manufatti esistenti adibiti ad accettazione e fabbricato "G" adibito ad unità ricettive, siti nel villaggio del Comune di Paola (legge 122/89). IL DIRIGENTE, A richiesta della società

*Che l'abuso è compatibile con lo strumento urbanistico vigente sia al momento della realizzazione e sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria; Che la scheda tecnica a lavori ultimati è la seguente: categoria catastale: D/2; dati catastali: foglio 26 particelle n. 74 e 137; Volumetria totale realizzata: mc. 1.108,54; Destinazione d'uso: accettazione - reception e unità ricettive; Sito: ordinato; Contesto*

tutelato: legge 1487/1939 e n. 431/1985; Ambito territoriale: comune con popolazione inferiore a 30.000 abitanti, con rilevanza turistica; Zona territoriale omogenea: nel PRG vigente di cui è dotato questo Comune, l'area ricade in zona TC (terziaria per campeggi); Comparto: semi antropizzato;" firmato geom. Carmine Figlino (responsabile del procedimento)" **(vedi allegato G).**

In seguito di tali vicende, [REDACTED] con sede in Via [REDACTED] un progetto a titolo: "Impianti sportivi e ricreativi – Ristrutturazione, ammodernamento, adeguamento legge 13/89 e riqualificazione verde attrezzato [REDACTED]"

Tale progetto riceve nulla osta paesaggistico (n. 1434 del 07/05/02 - Soprintendenza ai beni AAAS della Calabria) giusta richiesta del 26/04/02 ad oggetto: "(...) Art. 164 del T.U., titolo 11° del D.L. vo 29 Ottobre 1999, n. 490.- Applicazione Indennità Risarcitoria- Ditta: [REDACTED] qualità di amministratore unico della [REDACTED] (...omissis...) Si trasmette, per quanto di competenza, il progetto in duplice copia, per il rilascio del nulla-osta ai fini paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 15, della legge n. 1497/39, previo l'applicazione dell'indennità risarcitoria, per la sanatoria, in ottemperanza all'art. 13 della legge n, 47/875, relativa ai lavori abusivi di ampliamento di manufatti esistenti adibiti ad accettazione e unità ricettive e fabbricato "G" adibito ad unità ricettive, siti nel [REDACTED] del Comune di Paola, di cui al verbale di accertamento della

*Polizia Municipale di Paola n. 09/19 del 05-04-2002(...)" (vedi allegato G).*

Ulteriori informazioni importanti, sulla natura delle opere da eseguire, si leggono nell'istruttoria per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica della quale si riportano i passaggi salienti: *"(...) Il complesso turistico è posto in questo Comune alla località Chiatamone ed è identificabile sul foglio di mappa n. 26 con le particelle n. 74 e 137. L'area secondo il vigente strumento urbanistica ha destinazione "zona TC terziaria per campeggi". Il complesso turistico è stato regolarmente autorizzato con concessione edilizia 9494 del 29.12.1978, successivamente con concessione edilizia n. 1981 del 19.02.1990, rinnovata il 28.19.1996, sono stati autorizzati la costruzione di impianti sportivi e ricreativi che per motivi vari non è riusciti a realizzare. Con l'attuale richiesta si va a completare ciò che non si è potuto fare nel passato. (...omissis...) Gli interventi da farsi, come si evince dalla relazione tecnica a firma del progettista Arch. Macchione Vittorio riguardano principalmente la creazione di impianti sportivi con la costruzione di una piscina, n. 2 campi da tennis regolari, un campo per il gioco del calcetto , due campi di bocce, un anfiteatro, un parco giochi attrezzato ,un mini club, la sistemazione di un'area a verde attrezzato con una pista ciclabile, sono previste inoltre la creazione di un parcheggio per auto ,completamente immerso nel verde, la creazione di una vasca interrata per l'accumulo di acqua, da utilizzare per l'irrigazione e l'antincendio, un terzo gruppo di interventi riguarda la modifica in ampliamento di un fabbricato esistente attualmente adibito a servizi igienici per il camping che sarà destinato a bar-ristorante pizzeria perché vicino agli impianti sportivi, cambio di destinazione d'uso di strutture attualmente adibiti a bar - ristorante saranno destinati a*

unità ricettive, il fabbricato attualmente adibito a servizi igienici sarà trasformato in parte a centro di benessere con palestra, piscina coperta, sauna, fitness, la restante parte sarà invece lasciata a porticato. Sarà demolita l'attuale struttura adibita a discoteca perché non più funzionale. L'esistente fatiscente fabbricato, sarà demolito, perché pericolante e sarà destinato a unità ricettive con la stessa tipologia edilizia delle altre strutture esistenti nel villaggio turistico. Infine sarà interrato una vecchia piscina e trasformata in zona a verde. Visto la documentazione tecnica allegata alla domanda per il rilascio del parere ambientale. Vista la nota del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali n. 6008 del 6.12.1989 che ha confermato il parere favorevole espresso dalla Soprintendenza di Cosenza, Considerata la natura dei lavori, Visto l'art. 61 della legge R. n. 19 del 16.04.2002, L'ufficio ritiene compatibile gli interventi di che trattasi (...omissis...)” **(vedi allegato G).**

Per una migliore comprensione delle opere in progetto, si estrae passaggio della relazione tecnica e sui materiali del progetto corrente, a firma dell'arch. Macchione Vittorio, il progetto risulta approvato sia dalla soprintendenza dei beni AAAS CS (4344/P del 13/05/02) e sia dal comune di Paola Ufficio Tecnico LLPP, da cui si evince la descrizione degli interventi: “(...) **DESCRIZIONE DELLE OPERE - IMPIANTI SPORTIVI: Piscina.** La piscina in progetto sarà realizzata con struttura in cemento armato, essa avrà una superficie complessiva della vasca di 770 mq, per un perimetro di 123 m, con forma semicircolare irregolare, con profondità variabile tra 60 e 160 cm; (...omissis...) **Campi da Tennis:** Essi avranno dimensioni regolamentari 18x36 m; (...) I campi saranno recintati mediante cordolo in cemento armato con sovrastante paletti in ferro zincato e rete



metallica plastificata dell'altezza di 3 m. (vedi particolari allegati); sarà inoltre realizzato idoneo impianto di illuminazione costituito da n° 4 proiettori alogeni su palo metallico di altezza pari a 9 m. **Parco-Giochi:** Esso sarà realizzato con un'area, di superficie pari a 2000 mq, recintata con muretto in pietra di san Lucido con forma simile ai merli dei castelli medioevali in miniatura; all'interno l'area stessa sarà attrezzata con scivoli, passerelle, altalene, ecc., il tutto immerso in un parco verde con prato curato ed alberi ad alto fusto; all'interno del parco sarà realizzata una tettoia con struttura in legno e pavimento in resina attività ginnico- ricreative del miniclub. **Anfiteatro:** L'anfiteatro sarà ricavato ad incasso nel terreno, esso avrà forma di un terzo di cerchio di raggio 20,20 m, con struttura in calcestruzzo non armato ed ampia gradinata per una capienza di circa 400 posti. Tutte le parti in cemento saranno completate e rivestite in pietra locale di San Lucido. **Campi da bocce:** Saranno realizzati n° 2 campi da bocce con sottofondo in terra battuta e cordoli di protezione in calcestruzzo e fascia laterale di 1 m di larghezza; gli stessi saranno adeguatamente illuminati. **SISTEMAZIONE A VERDE:** Tutte le aree libere saranno curate e sistemate con manto erboso, palme di vario tipo ed essenze floreali su vasi e nel terreno, con idoneo impianto di irrigazione adeguatamente dimensionato ed impianto di illuminazione. Tutte le scarpate saranno sistemate mediante muretti di contenimento in pietra di San Lucido; i percorsi pedonali saranno realizzati con pietre dello stesso tipo. I parcheggi saranno sistemati in un'area a forte intensità arborea dove esiste già una frescura naturale costituita da piante d'alto fusto. **VASCA PER ACCUMULO ACQUA:** La vasca sarà realizzata nel lato monte del villaggio, in prossimità della cabina ENEL; essa sarà

realizzata con struttura in cemento armato, avrà dimensioni 10x6x3m, rivestita al suo interno mediante materiali impermeabilizzanti e sovrastanti mattonelle maiolicate; adiacente alla stessa vasca sarà realizzato un piccolo vano per l'allocazione dell'impianto di pompaggio ed impianto elettrico.

**FABBRICATI -19/ Fabbricato n° 1:** Il fabbricato esistente attualmente adibito a servizi igienici per il camping (lato nord), verrà trasformato in bar-ristorante-pizzeria; (...omissis...) saranno realizzati n° 7 bagni di cui n° 3 per il ristorante (bagno uomini, bagno donne e bagno per portatori di handicap), n° 2 per la sala bar adiacente en° 2 destinati al personale (...omissis...)

Tutt'intorno al fabbricato sarà realizzata una fascia di larghezza di circa 5,90 m. pavimentata con mattonelle di idoneo materiale antiscivolo su massetto in cls, al fine di consentire la sistemazione di tavoli per il bar pizzeria ed ombrelloni vari

**Fabbricato n- 4:** Il fabbricato attualmente è adibito a servizi igienici (lato sud); esso sarà in parte adibito a centro benessere (palestra. piscina coperta, sauna, fitness, ecc.) per la restante parte sarà lasciato a semplice porticato (...omissis...).

**Fabbricato discoteca:** fabbricato ubicato nella zona a monte del villaggio, una volta adibito a discoteca, viene completamente demolito perché non più funzionale alla nuova disposizione dei servizi ricreativi che si intende realizzare con il presente progetto, volumetria eliminata = 88.04 mc.

**Bagni per il camping:** Nell'area individuata in planimetria con il n° 13. ove saranno ricavati n° 24 piazzole per roulotte o caravan, saranno realizzati n; 6 gruppi di servizi igienici per complessivi n° 24 bagni completi di lavabo, bidet, water e doccia ad esclusivo uso di ogni gruppo familiare. Detti corpi comportano un aumento di volumetria come di seguito riportato Volumetria = 225.00 mc.

**Fabbricati n° 2 e 3:** Allo stato

*attuale tali fabbricati sono adibiti rispettivamente a bar e ristorante. Con il nuovo intervento, poiché come sopra descritto il bar ed il ristorante vengono realizzati nel fabbricato n° 1. i fabbricati n° 2 e 3 vengono adibiti a nuove unità ricettive, come si evince dagli allegati elaborati grafici. Saranno realizzate n° 30 unità ricettive monocali ognuno dei quali è servito da bagno completo (...omissis...) Nel fabbricato n.3 sul lato esterno a sud, sarà realizzato un minimarket per gli ospiti del villaggio. (...)" (vedi allegato G).*

A tali richieste però, non sussegue un titolo abilitativo, infatti, il sottoscritto non ha reperito alcun permesso di costruire relativo alle opere appena citate.

Alla data **07 marzo del 2003**, si è reperito il **certificato di Abitabilità n. 4914**, il documento, viene prodotto dal Comune di Paola a seguito della richiesta acquisita al protocollo generale in data 31/10/2001 da parte [REDACTED]

In questo certificato, si acquisiscono importanti informazioni riguardo: "(...) **la voltura datata 28/11/2001 a firma dell'arch. Bottino Domenico**, con la quale la **Concessione Edilizia 1981 del 19/02/1990 e successivo rinnovo in data 28/10/1996**, relativa alla costruzione di attrezzature turistico ricettive a rotazione d'uso ed impianti sportivi a completamento del villaggio **viene trasferita alla società** [REDACTED]

[REDACTED] tale voltura non è stata reperita negli atti acquisiti.

Nel certificato si legge testualmente: "(...) *relativa al certificato di*

agibilità degli immobili siti ne villaggio [REDACTED] località Chiatamone di Paola, riportato al catasto Fabbricati del comune di Paola al Foglio 26 Part. 74 sub. 2 PT-1 (villaggio turistico); particella 74 sub. 3 (l'area urbana di mq 3102), dei seguenti immobili n. 2 fabbricati denominati C composti da numero 32 unità abitative; n. 2 fabbricati denominati con la lettera D composti da 24 unità abitative; n. 4 fabbricati denominati E composti da n. 32 unità abitative; n. 1 fabbricato denominato H composto da n. 12 unità abitative, per un totale complessivo di n. 100 unità abitative; visto la successiva comunicazione della signora [REDACTED] acquisita al protocollo generale di questo Comune in data 3/3/2003 prot. 4405; vista la voltura datata 28/11/2001 a firma [REDACTED] la quale la Concessione Edilizia 1981 del 19/02/1990 e successivo rinnovo in data 28/10/1996, relativa alla costruzione di attrezzature turistico ricettive a rotazione d'uso ed impianti sportivi a completamento del villaggio viene trasferita alla [REDACTED]  
[REDACTED]  
del 24/09/2001 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cosenza; Visto il certificato di collaudo statico datato 31/10/2001 a firma del collaudatore [REDACTED] depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 12/11/2001, catasto fabbricati Foglio 26 particella 74 sub. 2 e sub. 3; visto la planimetria generale allegata con indicati fabbricati in colore rosso di cui alla suddetta richiesta; visto la dichiarazione di conformità impianto elettrico alla regola d'arte ai sensi della Legge (...omissis...)  
**CONCEDE** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] relativa al certificato di

*abitabilità per i seguenti fabbricati: n. 2 fabbricati denominati C composti da numero 32 unità abitative; n. 2 fabbricati denominati D composti da 24 unità abitative; n. 4 fabbricati denominati E composti da n. 32 unità abitative; n. 1 fabbricato denominato H composto da n. 12 unità abitative, per un totale complessivo di n. 100 unità abitative di cui alla summenzionata documentazione.* Geom. Giovanni De Medici (responsabile del procedimento) – Dott. arch. Domenico Bottino (Dirigente UTC) (...)” **(vedi allegato G).**

Riassumendo dunque, alla data 07 marzo del 2003, la società **██████████** aveva ottenuto (seppure artatamente) **certificato di abitabilità** per i seguenti fabbricati:

- *n. 2 fabbricati denominati C composti da numero 32 unità abitative;*
  - *n. 2 fabbricati denominati D composti da 24 unità abitative;*
  - *n. 4 fabbricati denominati E composti da n. 32 unità abitative;*
  - *n. 1 fabbricato denominato H composto da n. 12 unità abitative,*
- per un totale complessivo di n. 100 unità abitative.

In sostanza, mentre per la parte del complesso appena citato, la situazione risultava in regola con la documentazione, dopo il rilascio del suddetto certificato di agibilità, per la porzione di complesso comprendente ***la reception e l'edificio G***, ancora sono stati necessari ulteriori passaggi per regolarizzare la situazione.

Alla data 05/05/03 la Regione Calabria, Dipartimento Ambiente - Tutela Ambiente ed Inquinamento (prot. N. 681 del 07/05/03 – rif. Prot. N. 4209 del 16/05/02) inviava alla **██████████** - Amm.re **██████████** con il quale, comunica

l'applicazione della **SANZIONE** art. 164 T.U. titolo 11° D.L. 29.10.99 N. 490 (art. 13 L. 47/85) con le seguenti motivazioni: "(...) *Considerato che il comune di Paola ha inoltrato la pratica prodotta dalla [REDACTED] Amministratore unico [REDACTED] per l'applicazione dell'art. 164 del sopracitato TU per aver **ampliato, in assenza di concessione edilizia, dei fabbricati già esistenti pari ad una Volumetria complessiva di mc 1.108,54. Inoltre è stato realizzato uno scavo per la costruzione di una piscina dalle dimensioni di mt 45x45 per mq 2025 complessivi profonda mt 2,50 circa, ma sanabile urbanisticamente ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85; (...) Vista la nota comunale n. 3307 nella quale si dichiara la conformità urbanistica delle opere abusivamente realizzate e quindi l'applicabilità dell'art. 13 della legge 47/85, Accertato dal servizio competente che nella fattispecie non ricorrono gli estremi per la rimessa in pristino delle opere realizzate abusivamente oggetto della presente atto giusta relazione del 18/02/02 (...) DECRETA che la ditta [REDACTED] tenuta al pagamento della somma di euro 8.821,70 da versare entro tre mesi dal ricevimento della presente (...) Indennità Risarcitoria Danni Ambientali (...)*** **(vedi allegato G).**

Successivamente alla data 31/07/03 la Città Di Paola - Settore 4° Ufficio Tecnico Lavori Pubblici-Urbanistica, Assetto del territorio, Dirigente. ing. A. Vigliotti rilascia la **Concessione edilizia in sanatoria N. 14672** rif. Prot. 7117/2002 relativo ai lavori di "ampliamento fabbricati esistenti, ricadente in zona "TC" (Camping) del Vigente Piano Regolatore Generale", giusto elaborati progettuali allegati a firma dell'Arch. Vittore Macchione, [REDACTED]

Nel permesso si legge testualmente: “(...) *VISTO* gli elaborati tecnici progettuali allegati all’istanza stessa; *VISTO* la deliberazione del Consiglio Comunale n. 06 dell’11-02-2000, con la quale è stata soppressa la commissione Edilizia, attribuendone le funzioni all’ufficio Tecnico Comunale che riveste preminente competenza in materia; *VISTO* la variante generale del Piano Regolatore Generale, approvata con Decreto del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica e Ambiente della Regione Calabria n. 154 del 12-04-2000, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 49 del 30-06-2000; *Visto* il Regolamento Edilizio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 51 del 31-07-2000; *VISTO* il parere della Regione Calabria n. 5873 del 05-05-2003 per il danno ambientale, rilasciato ai fini paesaggistici e ambientali ai sensi della Legge Regionale n. 3/95, art. 13 legge n. 47/85 e art. 164 T.U.D. Leg. Vo 29-10-1999; *VISTO* la nota della Provincia n. 57156 del 10-07-2003, che ritiene non necessario il parere ex post per il rilascio del nulla-osta paesaggistico; *VISTO* l’attestazione di deposito del progetto, effettuato presso il la Regione Calabria, Dipartimento 6° Lavori Pubblici e Acque, Settore 20 Servizio 75 (ex Ufficio Del Genio Civile di Cosenza), in data 07-05-2003, prot. n. 2523, Pratica n. 2003-1066, Classe G, in ottemperanza a quanto disposto dalla legge regionale 27-04-1998, n. 7; *CONSIDERATO* che: -l’ufficio in fase istruttoria ha accertato che l’area oggetto dell’intervento, ricade nel Piano Regolatore vigente in zona edificabile e che la ditta richiedente ha titolo a richiedere il permesso di costruire di che trattasi; -il Regolamento Edilizio Comunale alla Parte Prima-Titolo II -art. 4

*prevede come titolo abilitativi, per natura dei lavori da realizzare, il rilascio di permesso di costruire (ex concessione edilizia) onerosa; le stesse opere da realizzare risultano in armonia con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente; sono stati acquisiti tutti i pareri preposti al rilancio del presente permesso di costruire e che quindi, per tutto quanto sopra, lo stesso può essere rilasciato; CONSIDERATO che la richiedente risulta Amministratore Unico della società [REDACTED] proprietaria dei fabbricati che sorgono sul terreno distinto in catasto al foglio di mappa n. 26, particelle nn. 74-127; VISTO l'art. 107 del T.U.E.L. approvato con D. Leg. Vo 18-08-2000, n. 267; VISTO il D.P.R. 06.062001, n. 330 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia-per come entrato in vigore il 30.06.2003; [REDACTED]*

*[REDACTED] con sede in [REDACTED] è permesso, alle condizioni appreso indicate e fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi, di eseguire i lavori a sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/85, relativi ad ampliamento di fabbricati esistenti, su terreno distinto in catasto al foglio di mappa n. 26, particelle nn. 74-137, ricadente in zona "TC" (Campeggi) del vigente Piano Regolatore Generale, giusta di elaborati tecnici progettuali allegati, a firma dell'Arch. Vittorio Macchione, muniti del visto di approvazione di pari numero e data. TITOLO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE La quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione che il concessionario deve corrispondere, ai termini dell'art. 16, comma 2, del D.P.R. 06-06-200, N. 380, è determinato nella misura di €1.543,28. La quota di contributo relativa al costo di*



costruzione delle opere di cui all'art. 16 comma 3 del D.P.R. 06-06-2001, n. 380, è determinata in € 5.272,87. Detti importi, per complessivi €6.816,15, sono stati versati, in uno, sul c/c postale n. 308890, intestato a Comune di Paola – Servizio Tesoreria, come da bollettino postale n. 0500 del 24-07-2003. Paola, li 31 LUG. 2003 IL DIRIGENTE (Dr. Ing. Antonio Vigliotti (...)). Nella relazione tecnica e sui materiali, allegata alla richiesta di Permesso di costruire in sanatoria, si legge "(...) La presente relazione tecnica si riferisce al progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47 85 (riferimento verbale di accertamento n° 09/19 del 5.4.2002) relativamente ai manufatti esistenti adibiti ad accettazione e fabbricato "G" adibito ad unità ricettive, siti nel [REDACTED] Villaggio è ubicato alla località Chiatamone del Comune di Paola e si estende su una superficie complessiva di 106.232 mq. (...omissis...) DESCRIZIONE DELLE OPERE: FABBRICATI: **Reception:** Allo stato precedente la reception era assolutamente inadeguata come dimensioni e funzionalità, pertanto non idonea alle esigenze di una struttura turistica moderna, inoltre la stessa era finanche priva dei servizi igienici previsti dalle vigenti norme; la stessa viene ampliata in senso sia longitudinale che trasversale; lo scopo principale ed indifferibile dell'intervento di ampliamento è stato quello di ricavare in ampliamento (lato est) dei locali di modesta dimensione per l'alloggiamento della cabina di telefonica centralizzata per l'intero villaggio, nonché una parte adibita a cabina per la distribuzione dell'energia elettrica ed un locale da adibire ad ufficio amministrativo collegati con il banco-reception. La copertura esistente, realizzata con struttura in legno e manto di tegole del tipo portoghese, è stata smantellata e rifatta ricavando nel sottotetto dei locali

abitabili per il custode in quanto ubicati in posizione particolare per il custode; la nuova copertura è stata realizzata con struttura in legno lamellare, sovrastanti orditura di tavole listelli e tegole del tipo portoghese, rendendo la stessa più armoniosa e funzionale. La struttura portante sarà realizzata in cemento armato con trave fondazioni in travi rovesce, solaio primo livello in latero-cemento, tamponatura in doppio mattone forato con interposto strato di coibente, viene demolita la vecchia copertura e realizzata una nuova copertura con travi in legno lamellare e sovrastante pannelli in abete coibentati ed impermeabilizzati e manto di copertura in tegole tipo portoghese; il sottotetto ricavato è reso praticabile ed adibito a pertinenze per la reception ed il custode.

(...) **Fabbricato "G"**: tale fabbricato è stato autorizzato con concessione edilizia n° 1981 de 19.02.1990 e successivo rinnovo della stessa in data 28.10.1996, allo stesso sono state apportate delle modifiche al piano terra per una superficie complessiva di mq 11 circa al fine di rendere più funzionale le unità ricettive e garantire più razionale distribuzione interna degli ambienti come si evince dagli allegati elaborati grafici. La copertura esistente è stata completamente rimossa in quanto, a causa di diverse rotture avvenivano forti infiltrazioni di acqua piovana rendendo inutilizzabile gli ambienti sottostanti, pertanto la stessa è stata ricostruita con struttura in legno lamellare, apportandovi delle lievi modifiche consistenti esclusivamente nell'innalzamento del colmo di copertura fino ad un'altezza di 3,30 m, al fine di renderla praticabile, la stessa è stata resa accessibile con scala esterna in cemento armato come si evince dagli allegati elaborati grafici. Gli interventi relativi al fabbricato G comportano un aumento della volumetria descritti e riportati nella tabella riassuntiva allegata al progetto. Questo

*aumento di volumetrie relativamente sia al fabbricato adibito a reception che al fabbricato "G" sarà riequilibrato nell'ambito degli interventi complessivi di riqualificazione e ristrutturazione con la demolizione di alcuni manufatti esistenti e non più funzionali alla struttura del complesso turistico, così come meglio evidenziato nel quadro riassuntivo delle volumetrie allegato al presente progetto ed al progetto già trasmesso relativo alla "ristrutturazione e riqualificazione" del complesso turistico. **Pavimentazioni:** È stata realizzata per la sistemazione esterna una pavimentazione a livello del piano di campagna previa realizzazione di cordolo in cls di altezza pari cm.40, lungo il perimetro del manufatto esistente adibito a servizi, detta opera non comporta nessun aumento di volumetria. Si può concludere che gli interventi di cui al presente progetto, nell'insieme del riequilibrio che si intende effettuare con la demolizione di alcuni fabbricati esistenti, non comportano alcun aumento di volumetria rispetto a quella già autorizzata e realizzata (...) Con il presente progetto in sanatoria e con il progetto di riqualificazione a completamento del [REDACTED] trasmesso a codesto ente in data 27.03.2002. si vuole recuperare la volumetria già realizzata per i fabbricati in sanatoria e per le strutture in progetto da completare con le piccole ma importanti modifiche apportate ad alcuni fabbricati attraverso il riequilibrio dei volumi già realizzati ed in parte da demolire (...)" **(vedi allegato G).***

È datato 12/08/03 il **Nulla osta paesaggistico prot. N. 5520/P** rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per la Calabria – Cosenza.

L'oggetto del documento è il seguente: *Nulla Osta paesaggistico per la costruzione di impianti sportivi e ricreativi, ristrutturazione,*

*ammodernamento, adeguamento legge 13/89 e riqualificazione verde attrezzato, presso il villaggio turistico " [REDACTED] sito in località Chiatamone di Paola". Autorizzazione Comunale n°1413 del 07.05.2002. Decreto Legislativo 29.10.1999, n. 490, Titolo II (Già legge 1497/39, 431/85, art. 82 DPR 616/77); L.R. n°23/1990; L.R. n° 12/1993; L.R. n° 3/1995; L.R. n° 19/2002 - [REDACTED]*

*Nel nulla - osta citato si legge: "(...) Visti gli atti prodotti, relativi all'oggetto, muniti di autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'Amministrazione Comunale di Paola, e la nota integrativa prot. n° 14317 del 25.07.2003 per i chiarimenti richiesti con Soprintendenziale n° 4343/P del 28.05.2002, questa Soprintendenza, per quanto di competenza, fatto salvi i diritti dei terzi e di altri Enti nonché eventuali problemi connessi alla disciplina urbanistica, non ha riscontrato motivi di illegittimità idonei a disporre l'annullamento del provvedimento emesso poiché i progettati lavori sono compatibili con i principi generali attinenti alla tutela paesaggistica di cui al prefato Testo Unico di Tutela. [REDACTED] per i provvedimenti di competenza, si trasmette copia del progetto vistato da quest'ufficio. [REDACTED] **(vedi allegato G).***

*Il settore 4° - ufficio tecnico del Comune di Paola, in data 27/08/03, **rilasciava una attestazione a firma del dirigente dr. Ing. Antonio Vigliotti** nell'oggetto si legge: "Richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47 28/02/1985 relativa alla realizzazione di una piscina, campi da tennis e ampliamento cucina del ristorante pizzeria, nell'ambito del [REDACTED]"*

████████████████████ sito in località Castagnaro di questo Comune”,  
████████████████████ rappresentata dall’Amministrazione Unica ██████████

████████████████████

Nella quale si legge testualmente: “(...) *Che l’abuso è conforme allo strumento urbanistico vigente sia al momento della realizzazione che al momento di presentazione della domanda di sanatoria, Che la scheda tecnica a lavori ultimati è la seguente: Categoria catastale: D/2; Dati catastali: foglio n. 26, particella n. 74-137; Volumetria abusiva totale realizzata: mc 216,00; Rendita catastale presunta della parte abusiva: € 347,28; Valore catastale della parte abusiva: € 17.364,00; Contesto tutelato: Legge n. 1487/1939 e n. 431/1985; Ambito territoriale: Comune con popolazione inferiore a 30.000 abitanti, con rilevanza turistica; Zona territoriale omogenea: nel Piano Regolatore Generale vigente, di cui è dotato questo Comune, l’area ricade in zona “TC” (terziaria per campeggi); Destinazione d’uso: cucina per ristorante-pizzeria-bar, piscina e campi da tennis, Comparto: semi antropizzato; Sito: ordinato (...)*” **(vedi allegato G).**

Un aspetto peculiare che vuole essere sottolineato è il reperimento, nella documentazione fornita al sottoscritto dalla società ██████████ tre copie di versamenti (sia oneri concessori che oblazioni) relativi ad una **pratica di condono edilizio ai sensi del D.L. 296 del 30/09/2003 (legge 326/03)** effettuati dalla ██████████

Tale pratica edilizia rappresenta, senza alcun dubbio, la situazione più emblematica dell’intera consulenza.

Molteplici, infatti, sono stati gli accessi all'ufficio tecnico del Comune di Paola allo scopo di individuare la documentazione afferente alla sopra citata istanza di condono, senza ottenere alcun risultato.

Se è mai stata esibita tale pratica di condono, infatti, presso l'ufficio in questione non è stata individuato alcun incartamento, di conseguenza non è stato possibile accertare o effettuare alcun riscontro, anche perché la società [REDACTED] non possiede alcun documento ricollegabile alla pratica in oggetto.

I versamenti, tutti eseguiti dalla [REDACTED] sono riassunti nella tabella seguente:

<b>DATA</b>	<b>IMPORTO</b>	<b>CAUSALE</b>
<b>26/03/04</b>	€ 2.593,20	(1° RATA OBLAZIONI ILLECITI EDILIZI D.L. 269 DE 30/09/03 LEGGE 326/03)
<b>26/03/04</b>	€ 1.504,95	(1° RATA OBLAZIONI ILLECITI EDILIZI D.L. 269 DE 30/09/03 LEGGE 326/03)
<b>08/03/05</b>	€ 3.025,40	(2° RATA OBLAZIONI ILLECITI EDILIZI D.L. 269 DEL 30/09/03 LEGGE 326/03)
<b>08/03/04</b>	€ 1.755,95	(2° RATA OBLAZIONI ILLECITI EDILIZI D.L. 269 DEL 30/09/03 LEGGE 326/03)
<b>27/09/05</b>	€ 20.012,00	(3° RATA(SALDO) OBLAZIONE LEGGE 326/03 PER ABBUSI COMESSI A PAOLA(CS)AL VILL.)
<b>27/09/05</b>	€2.774,23	(3°RATA(SALDO) OBLAZIONE LEGGE 326/03 PER ABBUSI COMESSI A PAOLA(CS) AL VIIL.)

L'evidenza dei documenti consultati, ha mostrato, ancora una volta la modifica della società di gestione del [REDACTED] seguito dell'atto di vendita a rogito del notaio Dr. Gianluca Perrella, da

Catanzaro, rep n. 55209, raccolta n. 6637 **del 30-07-2003**, dalla quale si evince che la [REDACTED] [REDACTED] la proprietà degli immobili facenti parte del villaggio turistico denominato [REDACTED]

La società, in data **09/03/2004**, a firma [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Amministratrice Unica e legale rappresentante, presentava la seguente istanza: “(...) *tendente ad ottenere la voltura della concessione edilizia n. 1981 del 19-02-1990, [REDACTED] [REDACTED] successive sanatorie, relativa ai lavori per la costruzione di un villaggio turistico denominato [REDACTED] [REDACTED] di questo Comune, nonché la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell’art. 13 della legge n. 47/85 per lavori di realizzazione di due campi da tennis, una piscina e l’ampliamento della cucina del ristorante pizzeria, realizzati senza alcuna autorizzazione di legge, nell’ambito del suddetto villaggio turistico [REDACTED] ricadente in zona “TC” (Campeggi) del vigente Piano Regolatore Generale, giusta elaborati progettuali allegati a firma dell’Arch. Vittorio Macchione(...)*” l’istanza era presentata all’Ufficio Tecnico Urbanistica Assetto del Territorio del Comune di Paola, il quale, con Rif. prot. n. 5485/2004, alla data 09/03/04, **rilascia la Concessione Edilizia in sanatoria n. 5503**, nella quale si legge testualmente” (...) **VISTO l’atto di vendita a rogito del** [REDACTED]

la proprietà degli immobili facenti parte del villaggio turistico denominato [REDACTED] sito alla C/da Castagnaro di questo Comune, contraddistinti con la particella n. 74, 74 sub 1, 74 sub 2, 74 sub 4 del foglio di mappa n. 26, esteso complessivamente mq. 97.712; VISTO gli elaborati tecnici progettuali allegati all'istanza stessa; VISTO la deliberazione del Consiglio Comunale n. 06 dell'11-02-2000, con la quale è stata soppressa la Commissione Edilizia, attribuendone le funzioni all'Ufficio Tecnico Comunale che riveste preminente competenza in materia; VISTO la variante generale al Piano Regolatore Generale, approvata con Decreto del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica e Ambiente della Regione Calabria n. 154 del 12-04- 2000, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 49 del 30-06-2000; Visto il Regolamento Edilizio approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 51 del 31-07-2000; VISTO il Decreto n. 1371 del 17-02-2004, emesso dal Dirigente Generale del Dipartimento Ambiente della Regione Calabria in applicazione dell'art. 164 del T.U. titolo II del D.L. 29-10- 1999, n. 490 per sanatorie art. 13 legge n. 47/85 e considerato [REDACTED] ha: provveduto al versamento della somma di € 1.379,38 a favore della Regione Calabria sui c/c posale n. 36028884 (ricevuta n. 0846 del 20-02-2004); VISTO l'attestazione di deposito del progetto, effettuato presso la Regione Calabria, Dipartimento 6° LL. e Acque, Settore 20 Servizio 75 (ex Ufficio del Genio Civile di Cosenza), in data 20-06-2003, prot. n. 4665, Pratica n. 03/962, classe A, in ottemperanza a quanto disposto dal art. 2 della regionale 27-04-1998, n. 7; VISTO la



Sospensione dei Lavori n. 12 Reg. Ord. prot. n. 5522 del 12-03-2002, emessa a carico [REDACTED] la relazione di sopralluogo prot. n.26/7 P.G. e 5/19 del 09-03-2004 del Comando di Polizia Municipale, dalla quale si evince che la piscina, l'area destinata ad attività sportiva e l'ampliamento cucina, già sottoposte a sequestro dell'autorità penale, non hanno subito alcuna modifica essendo i sigilli rimasti integri; VISTO il versamento di Euro 1.468,58, effettuato sul c/c postale 308890, intestato a Comune di Paola - Servizio di Tesoreria per sanzione amministrativa; VISTO l'atto di compravendita per notaio dott. Gianluca Perrella in Lamezia Terme del 30-07- 2003, Rep. n. 55209 Racc. n. 6637, dalla quale si [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] risulta di essere amministratrice unica e legale rappresentate della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] l'ufficio in fase istruttoria ha accertato che l'area oggetto dell'intervento, ricade nel Piano Regolatore vigente in zona edificabile e che la ditta richiedente ha titolo a richiedere il permesso di costruire di che trattasi; il Regolamento Edilizio Comunale alla Parte Prima - Titolo II - art. 4, prevede come titolo abilitativi, per la natura dei lavori da realizzare, il rilascio di permesso di costruire (ex concessione edilizia) onerosa; le stesse opere da realizzare risultano in armonia con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente; sono stati acquisiti tutti i pareri preposti al rilascio del presente permesso di costruire e che quindi, per tutto quanto sopra, lo stesso può essere rilasciato; VISTO l'art. 107 del T.U.E.L. approvato con D. Leg. Vo 18-08-2000, N. 267; VISTO il D.P.R. 06-06-2001, n. 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - per come entrato in vigore il 30-06-2003;

*CONSIDERATO che il Responsabile del Procedimento Arch. Domenico Bottino, con la firma in calce della presente, attesta che quanto riportato nei considerati precedenti e successivamente specificato è da intendersi quale proposta motivata di provvedimento a seguito della prescritta istruttoria di cui all'art. 2 comma 60 della legge 23-12-1996, n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni. –*

*in qualità di Amministratrice Unica e legale rappresentante dalla*

*è permesso, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi, la voltura della concessione edilizia n. 1981 del 19-02-1990, rilasciata*

*con sede e successive sanatorie, relativa ai lavori per la costruzione di un villaggio turistico denominato sito in località Chiatamone-Castagnaro di questo Comune, nonché la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/85 per lavori di realizzazione di due campi da tennis, una piscina e l'ampliamento della cucina del ristorante pizzeria, realizzati senza alcuna autorizzazione di legge, nell'ambito del suddetto villaggio turistico ricadente in zona "TC" (Campeggi) del vigente Piano Regolatore Generale, giusta elaborati progettuali allegati a firma dell'Arch. Vittorio Macchione, muniti del visto di approvazione di pari numero e data.(...)" (vedi allegato G).*

La relazione tecnica allegata offre delle indicazioni sugli interventi in sanatoria; l'elaborato aveva il titolo: "Progetto sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 relativamente alla realizzazione di una piscina, campi da tennis e ampliamento della cucina del fabbricato adibito a ristorante -pizzeria-bar (ex servizi igienici) siti nel [REDACTED] e nel testo si enunciano le concessioni fino al momento ottenute: "(...)Premesso [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è stato realizzato: in una prima fase con regolare concessione edilizia n° 9494 del 29.12.1978 rilasciata da Comune di Paola e successiva autorizzazione di abitabilità ed agibilità in data 17.7.1986 n° 10852; successivamente è stata rilasciata dal Comune di Paola un'ulteriore concessione edilizia n° 1981 del 19.02.1990 e rinnovo della stessa in data 28.10.1996, con la quale si autorizzava la costruzione di strutture ricettive-turistiche ed impianti sportivi a completamento dello stesso villaggio, detta concessione edilizia, a seguito di rogito notarile, su richiesta [REDACTED] con sede [REDACTED] [REDACTED] volturata alla stessa società con Voltura prot. N° 23306 del 20.12.2001 (...)", sia gli interventi oggetto di sanatoria "(...) **IMPIANTI SPORTIVI: Piscina:** La piscina in progetto è stata realizzata con struttura in cemento armato, essa ha una superficie complessiva della vasca di 770 mq, per un perimetro di 123 m, con forma semicircolare irregolare, con profondità variabile tra 60 e 160 cm; il sistema di ricircolo d'acqua è del tipo a sfioro; l'interno della vasca sarà rivestito in piastrelle tipo mosaico in grès di colore azzurro; l'approvvigionamento idrico avverrà mediante acqua da pozzo artesiano. La piscina sarà dotata di impianto di prefiltrazione con prefiltri con cestelli estraibili in acciaio inox AISI 316; l'impianto di filtrazione sarà

costituito, in conformità al D.M. 1992, da n° 2 filtri in poliestere e fibra di vetro sbobinati di diametro 1800 mm cadauno. Il ricircolo dell'acqua all'interno dell'impianto verrà garantito da n° 2 pompe più n° 1 di riserva di portata massima 125 mc/h. Sarà inoltre realizzato impianto di idromassaggio completo di jet regolabili. **Campi da Tennis:** Essi hanno dimensioni regolamentari 18x36 m; il sottofondo è stato realizzato con materiale di fiume rullato e spianato, sovrastante strato di pietrisco di spacco accuratamente livellato e rullato; la pavimentazione è stata realizzata con sottofondo di binder bituminoso rullato e livellato, tappeto bituminoso e pavimento sportivo in resina. I campi saranno recintati mediante cordolo in cemento armato con sovrastante paletti in ferro zincato e rete metallica plastificata dell'altezza di 3 m. (vedi particolari allegati); È stato inoltre realizzato idoneo impianto di illuminazione costituito da n° 4 proiettori alogeni su palo metallico di altezza pari a 9 m. **FABBRICATO N. 1:** Il fabbricato esistente precedentemente adibito a servizi igienici per il camping (lato1 nord), **è stato trasformato in bar-ristorante-pizzeria, con un piccolo ampliamento lato est relativamente alla cucina per renderla più funzionale,** tale scelta viene giustificata anche per il fatto che il fabbricato è prospiciente agli impianti sportivi-ricreativi e pertanto lo stesso si inserisce meglio nel contesto in cui si trova. Sono state altresì apportate tutte le modifiche tecniche e funzionali necessarie al fine di ottenere una migliore funzionalità e fruibilità dello stesso in relazione alla nuova destinazione d'uso. La tamponatura è stata realizzata con pietra di S. Lucido a faccia vista ed all'interno mattone forato con interposto strato di coibente. Gli intonaci interni sono stati realizzati del tipo civile liscio a tre strati; i pavimenti in

*parquet, i rivestimenti in ceramica smaltata; l'impianto elettrico a norme CEI, è costituito da tubi sottotraccia, cavi autoestinguenti, frutti tipo Ticino e quadro elettrico con protezioni magnetotermiche e differenziali; sono stati realizzati n° 7 bagni di cui n° 3 per il ristorante (bagno uomini, bagno donne e bagno per portatori di handicap), n° 2 per la sala bara adiacente e n° 2 destinati al personale; l'impianto idrico sanitario è stato realizzato in conformità alle vigenti norme con allaccio alla rete idrica esistente, gli scarichi saranno convogliati nella rete fognante del villaggio; gli infissi esterni in legno massello e porte interne in legno tamburato. **Tutt'intorno al fabbricato è stata realizzata una fascia di larghezza pari circa a 5,90 m, pavimentata** con mattonelle di idoneo materiale antiscivolo, su massetto in cls, al fine di consentire la sistemazione di tavoli per il bar pizzeria ed ombrelloni vari. **Il presente progetto in sanatoria è conforme allo strumento urbanistico vigente nel comune' di Paola (CS) sia al momento della realizzazione delle opere e sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria.** Il tecnico Vittorio Macchione (...)” **(vedi allegato G).***

A seguire, una nuova verifica da parte del responsabile del procedimento, geom. Andrea Spineda del Comune di Paola, permette al sottoscritto di fare il punto della situazione alla data 17/03/04.

Nel documento "Verifica struttura ricettiva - [REDACTED] Località Chiatamone - [REDACTED] si legge testualmente: "(...) A seguito disposizioni della S.V., relativamente alle verifiche in seno alla struttura [REDACTED] quest'ufficio con il coadiuvo del personale della P.M. ha effettuato sopralluogo in sito nonché

accertamenti degli atti attinenti tale complesso, rilevando quanto segue. Trattasi di Villaggio Turistico, interessato già in passato da lavori abusivi non autorizzati e per i quali sono stati emessi regolari provvedimenti amministrativi. A seguito di detti provvedimenti, [REDACTED] quale nuova società proprietaria della struttura, previa presentazione di progetti specifici, otteneva una prima sanatoria in data 31 Luglio 2003 con prot. n. 14670 riguardante lavori di ampliamento fabbricati esistenti, sopraelevazioni, cambio di destinazione d'uso di strutture ad unità ricettive, ed una seconda sanatoria in data 09.03.2004 prot. n. 5503 attinente lavori per la realizzazione di campi da tennis - piscina e l'ampliamento della cucina del ristorante pizzeria, trattandosi di lavori conformi alle destinazioni del P.R.G. vigente. In fase di verifica, sono stati riscontrati lavori di rifacimento degli impianti di servizio lungo i percorsi interni, lavori di ripristino di cordonati lungo le vie di servizio, nonché episodici interventi di tipo naturalistico a contenimento dei terrapieni già esistenti; opere rientranti tra i lavori previsti nelle relazioni tecniche descrittive. Nella zona est, sono stati rilevati lavori di ristrutturazione in corso d'opera, relativi a n.17 (diciassette) bungalow; difatti le vecchie strutture oramai vetuste e fatiscenti, sono state demolite e sostituite da altri elementi, edificati con materiali diversi da quelli originari e con una tecnica migliorativa; al momento gli stessi si presentano definiti strutturalmente ed in fase di completamento nelle opere di rifinitura. Specificatamente a tali opere di ristrutturazione, che includono anche l'abbattimento e la ricostruzione dei manufatti, non si riscontrano atti abilitativi; nella fattispecie tali lavori per la loro realizzazione (...) sono subordinato a DIA. L'attività eseguita senza titolo comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria (...) Per tutto quanto

sopra, considerata la natura degli interventi, nonché gli atti abilitativi conseguiti con le sanatorie citate in premessa, quest'ufficio comunica che quanto in esecuzione nel [REDACTED] risulta conforme alle previsioni del PRG, al Regolamento Edilizio ed alla disciplina urbanistico-edilizia vigente. Elemento a parte, sempre nella zona est, costituisce **l'immobile già adibito a supermercato**, in quanto il lato nord è stato interessato da ampliamento con struttura portante in c.a., avente dimensioni di m 12.2 di larghezza e m 11.80 di lunghezza e con copertura a due falde che si riporta ad altezza identica al manufatto esistente anch'esso destinato ad unità ricettiva. Per tale opera eseguita abusivamente, senza alcun titolo abilitativo è **necessario emettere ordinanza di demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, così per come previsto dall'art. 31 del DPR 6 giugno 2001 n.380. (...)**"

**(vedi allegato G).**

Difatti, così per come specificatamente richiesto dal documento appena citato, il 25 di marzo dello stesso anno, viene presentata la **DIA n. 1174** al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Paola (CS), con oggetto: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (DIA.) T.U. sull'edilizia del 06.06.2001, n. 380 Art. 22, comma 1 e 2 ed Art. 23 per: "Lavori di Ristrutturazione Interna Di Due Parti Di Fabbricato, di una cabina Elettrica e Demolizione e Ricostruzione di bungalows ubicati in una struttura adibita a Camping sito in Paola alla C/Da Castagnaro".

La pratica è a nome della [REDACTED] *nella qualità di Amministratore Unico e Rappresentante Legale della Società'* [REDACTED] comunicando contestualmente i lavori da eseguire l'allegata relazione tecnica asseverata a firma del

professionista abilitato alla progettazione [REDACTED]

come da art. 22 comma 1 e 2 ed art. 23 della suddetta Legge.

Le parti salienti della relazione tecnica asseverata si riportano a seguire: "(...)" [REDACTED]

[REDACTED]

*Progettista dei lavori interni e di manutenzione straordinaria in relazione al combinato disposto degli articoli n. 22 e 23 del T.U. 06.06.2001, n. 380, ad una parte di due fabbricati, ad una cabina elettrica e a demolizione e ricostruzione di bungalow ubicati in un [REDACTED] sito in Paola alla C/da Castagnaro, su incarico conferito dal Amministratore unico e rappresentante Legale della società' [REDACTED] signora [REDACTED] di procedere alla redazione di relazione tecnica asseverata nonché gli obblighi degli art. 22 e 23 del T.U. 06.06.2001, n. 380, attestante per la ristrutturazione interna e manutenzione straordinaria di due parti di fabbricato, una cabina elettrica e demolizione e ricostruzione di bungalow, la conformità delle opere da compiersi nel rispetto dello strumento urbanistico, nonché del rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igieniche sanitarie vigenti. (...omissis...)* **NATURA DELLE OPERE DA ESEGUIRE**

*L'intervento prevede le seguenti opere: - Demolizione e ricostruzione Bungalows, di identica forma e sagoma dell'esistente. Lavori da eseguire ai bungalows alla cabina elettrica e alle due parti fabbricato: Rifacimento degli intonaci esterni in malta bastarda a q.li 5.00 di cemento frattazzato previa spicconatura dell'intonaco esistente e tinteggiatura con lo stesso colore di*



*quello esistente; Rifacimento degli intonaci interni in malta cementizia a q.li 5.00 di cemento previa spicconatura dell'intonaco esistente; Demolizione e ricostruzione di tramezzatura interna. Rifacimento dei pavimenti degli ambienti con ceramica e dei rivestimenti dei servizi igienici e della cucina in ceramica porcellanata, poste in opera con malta cementizia e collante. Sostituzione degli infissi esterni attualmente in alluminio, con infissi in legno alluminio identici a quelli esistenti. Rifacimento impianto elettrico completo di messa a terra per tutti gli infissi sia esterni che interni e per il fabbricato, il tutto conforme alle norme UNI e CEI, con tubazione sottotraccia, con presa TV e per telefono, la redazione del progetto non è obbligatorio, essendo la superficie inferiore a 400 mq, a fine lavori sarà rilasciato apposita dichiarazione di conformità da una ditta specializzata. Rifacimento degli impianti idrici e fognari della struttura e del servizio igienico e sostituzione dei pezzi igienici e rubinetteria. Realizzazione dell'impianto di riscaldamento autonomo a gas metano. Tinteggiatura con pittura lavabile in smalto sintetico a doppio strato. Opere di giardinaggio con relativo impianto idrico. Le opere su descritte rientrano fra quelle di cui agli art. 22 e 23 del T.U. 06.06 2001, n. 380 sono subordinati a denuncia di attività in quanto: a) non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e regolamento edilizio vigente; b) non necessitano dell'autorizzazione prevista dalle Legge 01/06/1939, N. 1089, 29.06.1939, n° 1497, 08.08.1985, n° 432 e 06/12/1991, N° 394; c) non comportano modifiche sostanziali e dei confini e non recano pregiudizio alla stabilità del terreno; d) rispettano le norme di sicurezza e quelle igienico sanitarie; e) sono Conforme al D.M. 20.11.1987 e Legge 02.02.1974 n. 64. f) Non è sottoposta alla Legge 09.01.1991 n. 10 D.P.R. 26.08.1993, n. 412 inerente a consumi energetici, a*

*prevenzione incendi, ed alla normativa sulle barriere architettoniche. Alla luce di quanto sopra esposto e dell'allegato progetto il sottoscritto assevera, infine, che l'intervento da realizzare: A. È pienamente conforme strumenti urbanistici approvati e non è in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti e rispetta le norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, di sicurezza statica e degli impianti, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e a tutte le specifiche normative vigenti ed applicabili al tipo di intervento denunciato; B. È legittimo nei riguardi delle proprietà confinanti e ciò ad ogni effetto di fronte a terzi e con assoluto sollievo di ogni responsabilità del Comune. Il sottoscritto Geom. Luigi Crudo dichiara sotto la propria responsabilità la veridicità di quanto affermato nella presente relazione nonché:*

*lavori saranno realizzati in economia diretta. Gli, inerti saranno utilizzati a realizzare i marciapiedi contornante, fabbricati in esame (...)" (vedi allegato G).*

Come espressamente dichiarato nella DIA, seguono diverse "Dichiarazioni di Conformità dell'impianto alla Regola d'Arte N. 06 Art. 9 legge n. 46 del 5 marzo 1990 D.M. 20 febbraio 1992 D.P.R. 18 aprile 1994 n. 392".

Inoltre, alla data 18.05.04 è stata reperita la Dichiarazione di Inizio Attività', inviata dalla (Amministratore

soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco ai sensi del decreto del Ministro dell'Interno del

16/2/1982, al COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO COSENZA nella quale si legge testualmente: “(...) *DICHIARA ai sensi dell’art. 3, comma 5, del DPR 12/1/98 n. 37, al fine di dare inizio all’esercizio dell’attività medesima in attesa dell’accertamento - sopralluogo da parte di codesto Comando, che l’attività di cui in premessa, è stata realizzata nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio. Il sottoscritto dichiara altresì, di essere a conoscenza degli obblighi di cui all’art. 5 del D PR 12/1/1998 n° 37 ed all’art. 4 del D.M. 10/3/1998 alla cui osservanza darà corso con la messa in esercizio dell’attività (...)*” **(vedi allegato**

**G).**

Per quanto concerne **l’allaccio alla rete fognante**, la regolarità della documentazione, viene attestata dall’autorizzazione per lo scarico di acque reflue datata 23/06/04 e rilasciata dalla Città di Paola (provincia di Cosenza) 5° Settore Tecnico Manutentivo al prot. N. 13314, [REDACTED]

[REDACTED] “Autorizzazione allo scarico delle acque reflue, ai sensi del D.lgs. 152/99 così come modificato ed integrato dal D.lgs. 258/2000”.

Nel suddetto assenso si legge testualmente: “(...) *Il Responsabile Vista la richiesta presentata in data 22.06.2004 prot. n° 13222,* [REDACTED]

[REDACTED] *proprietaria del* [REDACTED]

[REDACTED] *in Paola Via Agave, 2 adibito a villaggio turistico, tendente ad ottenere l’autorizzazione allo scarico delle acque reflue derivanti dai **locali adibiti a Ristorante, Bar e Pizzeria**, nonché dall’uso della piscina; Vista*

la documentazione con annesse le dichiarazioni di responsabilità a firma dell'Amministratrice Francesca CURCIO, nelle quali si dichiara che, all'imbocco della linea fognaria principale dei locali adibiti a ristorante, pizzeria e bar, è stato installato un dosatore di prodotto per la metabolizzazione naturale dei residui organici grassi, oltre a ciò, gli oli alimentari vengono prelevati settimanalmente dalla Società Ecologia Oggi, come si evince dalla copia del formulario rifiuti in allegato, inoltre dichiara, che la quantità di acqua necessaria per il lavaggio e risciacquo dell'impianto di filtrazione per la piscina in uso al villaggio viene accumulata in una apposita vasca di stoccaggio e dopo una congrua decantazione al fine di abbattere il cloro residuo, viene immessa in fognatura, attualmente detta procedura non viene effettuata poiché le suddette . acque vengono utilizzate per l'irrigazione dei giardini situati nel villaggio; Vista, altresì, le specifiche tecniche e la scheda dei dati di sicurezza inerenti all'attivatore biologico liquido BLG-50M al servizio dei locali adibiti a ristorante, bar e pizzeria, nonché il certificato di qualità rilasciato

Segrate (MI); Visto il D.lgs. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni;

**AUTORIZZA** in via provvisoria ai sensi del D.L. vo 11 maggio 1999 n. 152 e s.m.i., per tre mesi a decorrere dalla data del rilascio, lo scarico delle acque reflue, provenienti dall'insediamento adibito a villaggio turistico, nella pubblica fognatura, indicando quale titolare della presente autorizzazione la Signora

del villaggio turistico denominato

titolare della presente autorizzazione è

tenuto all'osservanza, sotto le comminatorie di legge, delle seguenti

prescrizioni: **PRESCRIZIONI** 1. lo scarico rispetti i limiti di accettabilità di cui alla tabella 3 allegato 5 del D.lgs. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni; 2. venga mantenuto accessibile per il campionamento ed il controllo, un pozzetto di prelievo posto subito a monte del punto di immissione dello scarico nel corpo ricettore; 3. le interruzioni, anche parziali, riconducibili a guasti o ad assenza di energia elettrica, per le quali si ipotizzano disfunzioni o malfunzionamenti dell'impianto, siano comunicati tempestivamente all'Ente; nelle more della corretta ripresa dell'attività, siano attuati gli interventi correttivi; 4. di dotare l'impianto di idonea valvola di non ritorno da posizionare fra il pozzetto comunale e lo scarico finale, al fine di evitare il reflusso dei liquami, in ogni caso questa Amministrazione resta sollevata da qualsiasi responsabilità dovesse derivarne; 5. il titolare dello scarico è tenuto all'esecuzione di quanto è richiesto dall'Ente Comune in relazione allo svolgimento delle sue funzioni; 6. qualsiasi modifica da apportare allo scarico ed al suo processo di formazione sia preventivamente comunicata all'Ente, per i provvedimenti di competenza; 7. se l'insediamento è soggetto a diversa destinazione o ad ampliamenti o a ristrutturazione, o se l'attività è trasferita in altro luogo, sia richiesta una nuova autorizzazione allo scarico; 8. la presente autorizzazione provvisoria è valida per tre mesi, a far corso dalla data del rilascio. 9. il titolare dell'impianto, una volta in funzione, a sue spese dovrà tempestivamente presentare le analisi, da eseguirsi a [REDACTED] qualitative e quantitative dello scarico che dovrà rispettare i limiti in concentrazione fissati dalla tabella 3 - scarico in pubblica fognatura - dell'allegato n. 5 del D.lgs. 152/99; 10. la presente autorizzazione è rilasciata

*in via provvisoria, successivamente a presentazione delle analisi che rispettino i limiti stabiliti dalla tabella 3 del D.lgs. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni, questo Ente rilascerà l'autorizzazione definitiva; 11. l'Ente, si riserva, di adottare ogni provvedimento amministrativo per la mancata osservanza delle prescrizioni imposte con il presente provvedimento o in violazione delle vigenti disposizioni di legge; 12. inoltre, l'Ente si riserva di addebitare eventuali spese sostenute occorrenti per i rilievi, gli accertamenti, i controlli ed i sopralluoghi necessari per l'istruttoria della domanda (...)" **(vedi allegato G).***

Un documento di estrema importanza è il Certificato di agibilità del ristorante, registrato al **Prot. n° 10841 del 24.05.2004 - PRATICA EDILIZIA N. 371**, dal Comune di Paola (CS) - SETTORE 4° - Ufficio tecnico - Urbanistico assetto del territorio - Protezione civile.

Con tale certificato, si **attesta effettivamente l'agibilità** dell'immobile, destinato appunto a Ristorante-Pizzeria-Bar.

Nel documento, inoltre, vengono citate tutte le pratiche presentate che risultano per il sottoscritto esplicative, nonché permettono di avere un quadro completo dello stato di fatto del bene, tali atti, espressamente citati nel certificato di agibilità sono i seguenti:

- i. Dichiarazioni di **conformità dell'Impianto Elettrico, Termico - Idraulica - Gas, Impianto di Rete Idrica di Antincendio**, Impianti di cui alle lettere C, D, E: legge 46/90 (per approvvigionamento gas), ai sensi degli artt. 111-113 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.lgs. 301/02 e art. 1 della Legge 10/1991;
- ii. Dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità attestante la

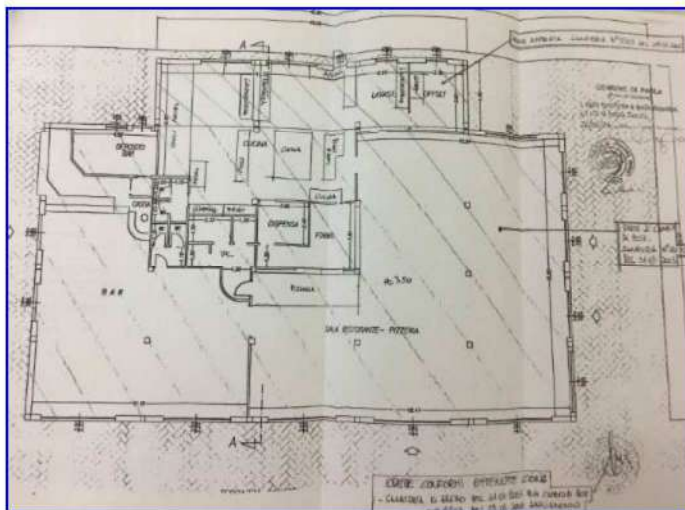
**conformità delle opere eseguite rispetto al progetto** di cui alle concessioni edilizie n° 9494 de 29.12.1978, n° 11163 del 28.05.1986, n° 1981 del 19.02.1990 e successive sanatorie: sanatoria n° 14672 del 31.07.2003 e sanatoria n° 5503 del 09.03.2004 per l'ampliamento della cucina, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.lgs. 301/02, nonché, che la struttura sviluppatasi su un intero piano terra, secondo la legge 13/89 e successiva modificazione ed integrazione è priva di barriere architettoniche

- iii. Dichiarazione del 17.05.2004 attestante che la **capienza dei locali di intrattenimento** quali ristorante - Pizzeria- bar non è superiore ai cento posti;
- iv. **Dichiarazione inizio attività**, pratica N° 15467 prot. n° 6660 dell'08.06.2004, del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cosenza, relativamente al deposito gas combustibili (serbatoi fissi da 2 a 5 mc) e relativo locale cucina del ristorante [REDACTED] sito in località Deuda di questo Comune di Paola;
- v. L'attestazione di **deposito del progetto, effettuato presso la Regione Calabria**, Dipartimento 6° LL.PP. e Acque, Settore 20 Servizio 75 (ex Ufficio del Genio Civile di Cosenza), in data 20.06.2003, prot. n° 4665, Pratica n° 03/962, classe A;
- vi. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] prot. 1061 del 24.06.2004, attestante la **regolarità dell'allaccio alla rete idrica e fognante** Comunale;
- vii. **Certificato di collaudo statico** relativo alla costruzione dell'edificio, depositato presso la Regione Calabria, Dip. VI Lavori Pubblici ed Acque, Settore 20 Servizio 75 Ex Ufficio del Genio Civile di Cosenza, prot. 5457 del 24.06.2004;

alla luce di tali evidenze, il Comune di Paola rilascia dunque il certificato di agibilità, nel quale si legge testualmente “(...) **AUTORIZZA** ad ogni effetto di legge, con decorrenza dalla data odierna, l’agibilità riferita all’immobile, destinato a Ristorante - Pizzeria -Bar ubicato in località Chiatamone nel Comune di Paola (CS) - [REDACTED] [REDACTED] identificato nel foglio di mappa n° 26 particella 74 Sub. 1, Cat. D/2 Piano Terra del N.C.E.U. Si allega planimetria dell’immobile - geom. Giovanni De Medici (...)” **(vedi allegato G).**

Si reperisce, con data 01/07/2004 la Licenza (commerciale) N. 328 rilasciata dal “SETTORE N. 6 - Polizia Amministrativa -Attività Economiche e produttive -COMUNE DI PAOLA (Provincia di Cosenza)” al titolare [REDACTED] [REDACTED] - Iscritto al REC: società rappresentata [REDACTED] [REDACTED] 35.10.1971, iscritta al REC n. 58093 dal 21.05.2003 (Camera di Commercio di Catanzaro).

La LICENZA N. 328 viene rilasciata: **“PER L’ESERCIZIO DI**



**TIPO:** Tipo “A”

**(Ristorante - Pizzeria) -**

**Tipo “B” (Bar) - A**

**CARATTERE:** Stagionale

**LOCALI SITI IN:** località

Castagnaro – Chiatamone

**SUPERFICIE:** mq 212,00

**CODICE ESERCIZIO:** 328.06.2004 78 091” **(vedi allegato G).**



Alla stessa data (01/07/04) sono rilasciate da parte del comune di Paola, le Autorizzazioni sanitarie numero 328 dopo parere favorevole n. 3457/2004 dell'Asp di Cosenza, e numero 329, (Comune di Paola) dopo parere favorevole n. 3458/2004 dell'Asp di Cosenza -relative rispettivamente: **██████████ ██████████ un BAR - RISTORANTE - PIZZERIA Per la vendita o somministrazione di ALIMENTARI PREPARAZIONE E VENDITA** ██████████ **un ESERCIZIO ALIMENTARE Per la vendita o somministrazione di ALIMENTARI** **(vedi allegato G).**

Alla stessa data, il SETTORE N. 6 - Polizia Amministrativa - Attività Economiche e produttive del Comune di Paola (Provincia di Cosenza), rilascia la **"LICENZA DI VILLAGGIO CAMPING" n. 1/2004:** **"(...) per l'esercizio dell'attività di "Villaggio - Camping" sito in località Castagnaro-Chiatamone del Comune di Paola, nei limiti della planimetria in atti, all'insegna ██████████ con la seguente ricettività: area scoperta: mq 97.712,00; unità abitative: 128; area destinata a campeggio mq. 26.000; posti letto nelle unità abitative: 512; bagni: 24; classificato con numero quattro stelle con Determina n. 14 del 25.06 2004. La presente licenza ha durata annuale con scadenza il 31 dicembre di ogni anno, si intende automaticamente rinnovata di anno in anno, mediante comunicazione di prosecuzione dell'attività, prima di ogni scadenza, a cura di titolare ed è revocabile per motivi di ordine pubblico o di pubblica sicurezza nonché per abuso del titolare (...)"**.

L'anno successivo, precisamente l'**11/11/2005**, viene rilasciato il **Permesso di costruire N. 22848** - Rif. Prot. N.

21724/2005, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nella sua qualità di Amministratore Unico Legale della società [REDACTED]

L'autorizzazione urbanistica è relativa a: "ad alcuni immobili ed impianti sportivi e ricreativi tutti situati [REDACTED] consistenti in: nella ristrutturazione fabbricato ex Bar da adibire ad unità ricettive; ristrutturazione fabbricato ex Ristorante da adibire ad unità ricettive; ristrutturazione fabbricato ex servizi da adibire a Centro Benessere: ristrutturazione fabbricato fatiscenti (demolizione e ricostruzione); costruzione campo calcetto: costruzione Anfiteatro; costruzione Parco Giochi; costruzione Campetti Bocce; nonché lavori di Verde Attrezzato: costruzione vasca di accumulo acqua per VV.FF. e impianto irrigazione; costruzione Parcheggi Auto; costruzione muretti di contenimento in cls e pietrame a faccia vista; sistemazione area per caravan e camper: demolizione struttura adibita a discoteca e piscina, sito in località Chiatamone-Castagnaro" **(vedi allegato G).**

Gli elaborati progettuali sono stati prodotti dall'arch. Vittorio Macchione e nel permesso si legge: "(...) *VISTO* gli elaborati tecnici progettuali allegati all'istanza stessa: *VISTO la richiesta del permesso di costruire presentata in data 27-10-2005. prot. n. 21724 a [REDACTED] [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico e Rappresentante Legale della società [REDACTED] VISTO l'atto di vendita a rogito del notaio Dr. Gianluca Perrella, da Catanzaro, rep. 55209, raccolta n. 6637 del 30-07-2003 dalla quale si evince che la [REDACTED] la*

*proprietà degli immobili facente parte del villaggio turistico denominato*  
**\_\_\_\_\_** *contraddistinti*  
*con la particella n. 74. 74 sub 1. 74 sub 2. 74 sub 4 del foglio di mappa n. 26*  
*esteso complessivamente mq. 97.712; VISTO la deliberazione del Consiglio*  
*Comunale n. 06 dell'11-02-2000, con la quale è stata soppressa la*  
*Commissione edilizia, attribuendone le funzioni all'Ufficio Tecnico Comunale*  
*che riveste preminente competenze in materia; VISTO la variante generale al*  
*Piano Regolatore al Piano Regolatore, approvata con Decreto del Dirigente*  
*Generale del 5 Dipartimento Urbanistica e ambiente della Regione Calabria*  
*n. 154 del 12/04/2000 Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione*  
*Calabria n. 49 del 30-06-2000; VISTO il Regolamento Edilizio approvato dal*  
*Consiglio Comunale con Deliberazione n. 51 del 31-07-2000; VISTO il proprio*  
*provvedimento n. 1434 del 07-05-2002 rilasciato ai fini paesaggistici ed*  
*ambientali ai sensi della Legge Regionale n. 3/95; VISTO il parere favorevole*  
*della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio di Cosenza,*  
*espresso con nota n. 5520/P del 12-08-2003 rilasciato ai fini paesaggistici ed*  
*ambientali ai sensi della Legge Regionale n. 3/95; VISTO l'attestazione di*  
**deposito del progetto, effettuato presso la Regione Calabria** 6°  
*Dipartimento LL.PP. Ed Acque Settore 20 Servizio Tecnico Decentrato (ex*  
*Ufficio del Genio Civile) Cosenza, rilasciato in data 13-06-2003. Prot. n. 4056,*  
*Pratica n. 03/1750, Classe C. in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 2*  
*della Legge Regionale 27-04-1998, n. 7; VISTO la dichiarazione di conformità*  
*alle norme igienico sanitarie - D.P.R. n. 380 del 06-06-2001 (art. 5 punto 3*  
*lettera a) e art. 20 comma 1) a firma dell'Arch. Claudio ALOISE in qualità di*  
*Tecnico incaricato; VISTO la dichiarazione a firma della richiedente, relativa*

*allo smaltimento degli inerti derivante dall'attività di cui sopra, saranno smaltiti mediante conferimento ad impianto autorizzato al trattamento finalizzato al recupero degli stessi; CONSIDERATO che - l'ufficio in fase istruttoria ha accertato che l'area oggetto dell'intervento, ricade nel Piano Regolatore vigente in zona "TC" (Campeggi) e la restante parte in zona per interesse collettivo e parcheggi, e che la ditta richiedente ha titolo a richiedere il permesso di costruzione che trattasi: - il Regolamento Edilizio Comunale alla Parte Prima – Titolo II - art. 4 prevede come titolo abilitativi, per la natura dei lavori da realizzare, il rilascio di permesso di costruire (ex concessione Edilizia) onerosa; - le stesse opere da realizzare risultano in armonia con le Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Vigente; - sono stati acquisiti tutti pareri preposti al rilascio del presente permesso di costruire e che quindi, per tutto quanto sopra, lo stesso può essere rilasciato: VISTO il D.P.R. 06.06.2001. n. 380 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - per come entrato in vigore il 30.06.2003; (...omissis...); TITOLO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE La quota di contributo relativa al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 16 comma 3 del D.P.R. 06-06-2001. n. 380. è determinato in £. 3360.47; Detti importi, per complessive di £. 3360.47 sono stati versati, in uno sul c.c. postale N. 308890 intestato a Comune di Paola. Servizio Tesoreria, come da bollettino postale n. 0108 dell'11-11-2005; DISPONE [REDACTED] [REDACTED] nella sua qualità di Amministratore Unico Legale della società [REDACTED] [REDACTED] alle condizioni appresso indicate e fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi, di eseguire i lavori relativamente ad alcuni*

*immobili ed impianti sportivi e ricreativi tutti situati all'interno del [REDACTED] [REDACTED] consistenti in: nella ristrutturazione fabbricato ex Bar da adibire ad unità ricettive; ristrutturazione fabbricato ex Ristorante da adibire ad unità ricettive; ristrutturazione fabbricato ex servizi da adibire a Centro Benessere; ristrutturazione fabbricato fatiscente (demolizione e ricostruzione); costruzione campo Calcetto; costruzione Anfiteatro; costruzione Parco giochi; costruzione Campetti Bocce; nonché lavori di Verde Attrezzato; costruzione vasca di accumulo acqua per VV.FF. e impianto irrigazione; costruzione Parcheggi auto: costruzione muretti di contenimento in cls e pietrame a faccia vista; sistemazione area Caravan e camper; demolizione struttura adibita a discoteca e piscina, sito in località Chiatamone-Castagnaro del Comune di Paola, ricadente in zona "C I. (Campeggi), del vigente Piano Regolatore Generale, giusta elaborati tecnici progettuali allegati, a firma dell'Arch. Vittorio Macchione, muniti del visto di approvazione di pari numero e data, e dell'arch. ALOISE Claudio subentrato quale Tecnico e Direttore dei Lavori. - (...omissis.) **TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE LAVORI** I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data della presente, ed ultimati, e resi abitabili o agibili entro tre anni dalla data di inizio dei lavori, In inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza del permesso di costruire, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il permesso stesso sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio, Entrambi i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita,*

*tranne che anteriormente alla scadenza venga chiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratta di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di un nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. del D.P.R. 06.06.2001. n. 380. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001. n. 380 l'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare del permesso di costruire a questo Comune, contestualmente al nominativo del direttore dei lavori, a quello dell'impresa esecutrice e del collaudatore. -Dovrà del pari essere denunciato dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per causa di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori, il Comune di riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opere in economia regolarmente registrati. -CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE presente permesso di costruire è riferito alle sole opere menzionate nella richiesta presentata*

*parte del progetto che ha conseguito i pareri sopramenzionati, in quanto per parte di quella contemplate nel progetto è stata emessa concessione in Sanatoria. (...omissis...) **PRESCRIZIONI SPECIALI** Che venga scrupolosamente osservato quanto prescritto nella relazione*

*d'istruttoria datata 06-05-2002 e relativa all'autorizzazione paesistica n. 1434 del 07-05-2002 (...)" (vedi allegato G).*

Nella relazione tecnica allegata, vengono definite le lavorazioni oggetto di Permesso di Costruire, precisamente si legge: *"(...) il villaggio turistico allo stato attuale risulta carente di quei servizi di carattere sportivo e ricreativo necessari ed indispensabili a garantire agli ospiti un soggiorno piacevole e divertente. Alla luce delle sopra esposte premesse, l'intervento di cui al presente progetto si rende assolutamente indispensabile per adeguare il villaggio agli standard delle altre strutture turistiche presenti nel territorio della nostra regione e per dare delle adeguate risposte alla clientela sempre più esigente, proveniente, oramai, da tutti i paesi dell'Europa. **Esso consiste principalmente nella realizzazione degli impianti sportivi e precisamente: costruzione di una piscina di notevoli dimensioni e forma semicircolare irregolare; n° 2 campi di tennis regolamentari con idonei impianti di illuminazione; n° 1 campo di pallavolo; n° 1 campo di calcetto con erbetta naturale; n° 2 campetti di bocce; un anfiteatro; un parco giochi attrezzato per mini club.** Inoltre sono previste: **la sistemazione del verde attrezzato con pista ciclabile e muretti di contenimento delle scarpate in cls e pietrame a faccia-vista; la sistemazione di un'area a parcheggio per auto totalmente immersa nel verde con piante ad alto fusto; la realizzazione di una vasca in c.a. per accumulo acqua da utilizzare per impianto di irrigazione ed impianto antincendio.** Infine vengono apportate **alcune modifiche in ampliamento al fabbricato esistente attualmente adibito a servizi igienici per il camping (lato nord) che sarà destinato a bar-ristorante***

**pizzeria** anche perché prospiciente agli impianti sportivi-ricreativi con le modifiche necessarie al fine di ottenere una migliore funzionalità e fruibilità dello stesso; di conseguenza i fabbricati attualmente adibiti a bar-ristorante saranno trasformati in unità ricettive; il fabbricato attualmente adibito a servizi igienici (lato sud) sarà in parte adibito a centro di benessere (palestra, piscina coperta, sauna, fitness, ecc.) per la restante parte sarà lasciato a semplice porticato (inferiore al 30% della superficie coperta); **il fabbricato fatiscente con struttura in muratura (fabbricato n° 16 della planimetria) sarà completamente demolito e ricostruito** come da tipologia già esistente all'interno del villaggio e sarà adibito ad unità ricettive; nella realizzazione di tale fabbricato saranno inseriti materiali in pietra locale recuperati dal fabbricato da demolire. La parte del complesso turistico adibita a campeggio sarà di piccole dimensioni al fine di garantire agli ospiti dell'intero villaggio ampi spazi verdi attrezzati per la ricreazione e lo svago. Tutti eli interventi sopra brevemente descritti, come sarà meglio specificato in seguito, non comportano alcun aumento complessivo della volumetria attualmente esistente, in quanto ci sarà una totale compensazione tra la volumetria in aumento e quella eliminata. DESCRIZIONE DELLE OPERE (...omissis...) **FABBRICATI: Fabbricato n° 1:** Il fabbricato esistente attualmente adibito a servizi igienici per il camping (lato nord), verrà trasformato in bar-ristorante-pizzeria; tale scelta viene giustificata anche per il fatto che il fabbricato è prospiciente agli impianti sportivi-ricreativi e pertanto lo stesso si inserisce meglio nel contesto in cui si trova. Saranno altresì apportate ' tutte modifiche tecniche e funzionali necessarie al fine di ottenere una migliore funzionalità e fruibilità dello stesso in relazione alla



nuova destinazione d'uso. (...omissis...) saranno realizzati n° 7 bagni di cui n° 3 per il ristorante (bagno uomini, bagno donne e bagno per portatori di handicap), n° 2 per la sala bar adiacente e n° 2 destinati al personale; (...omissis...). Tutt'intorno al fabbricato sarà realizzata una fascia di larghezza pari circa a 5,90 m, pavimentata con mattonelle di idoneo materiale antiscivolo, su massetto in cls, al fine di consentire la sistemazione di tavoli per il bar pizzeria ed ombrelloni vari. **Fabbricato n° 4:** Il fabbricato attualmente è adibito a servizi igienici (lato Sud); esso sarà in parte adibito a centro di benessere (palestra, piscina coperta, sauna, fitness, ecc.) per la restante parte sarà lasciato a semplice porticato al fine di riequilibrare la volumetria utilizzata dell'ampliamento delle strutture di cui all'allegato progetto, come viene meglio evidenziato dagli elaborati grafici. **Fabbricato discoteca:** Il fabbricato ubicato nella zona a monte del villaggio, una volta adibito a discoteca, **viene completamente demolito** perché non più funzionale alla nuova disposizione dei servizi ricreativi che si intende realizzare con il presente progetto. Volumetria eliminata = 88,04 mc; **Bagni per il camping:** Nell'area individuata in planimetria con il n° 13, ove saranno ricavati n° 24 piazzole per roulotte o caravan, saranno realizzati n° 6 gruppi di servizi igienici per complessivi n° 24 bagni completi di lavabo, bidet, water e doccia ad esclusivo uso di ogni gruppo familiare. Detti corpi comportano un aumento di volumetria come di seguito riportato Volumetria = 225.00 mc. **Fabbricati n° 2 e 3:** Allo stato attuale tali fabbricati sono adibiti rispettivamente a bar e ristorante. Con il nuovo intervento, poiché come sopra descritto il bar ed il ristorante vengono realizzati nel fabbricato n° 1, i fabbricati n° 2 e 3 vengono adibiti a nuove unità ricettive, come si evince dagli

*allegati elaborati grafici. Saranno realizzate n° 30 unità ricettive monocalci ognuno dei quali è servito da bagno completo di doccia, lavabo, water e bidet; ogni unità ricettiva sarà inoltre dotata di impianto di aria climatizzata caldo/freddo; inoltre sarà realizzato un impianto telefonico centralizzato collegato con il centralino posto nella reception (...omissis...) Nel fabbricato n.3 sul lato esterno a sud, sarà realizzato un minimarket per gli ospiti del villaggio. (...omissis...)” **(vedi allegato G).***

In relazione al sopra citato **permesso N. 22848/05**, avente oggetto: *“ristrutturazione fabbricato ex Bar da adibire ad unità ricettive; ristrutturazione fabbricato ex Ristorante da adibire ad unità ricettive; ristrutturazione fabbricato ex servizi da adibire a Centro Benessere; ristrutturazione fabbricato fatiscenti (demolizione e ricostruzione); costruzione campo calcetto: costruzione Anfiteatro; costruzione Parco Giochi; costruzione Campetti Bocce; nonché lavori di Verde Attrezzato: costruzione vasca di accumulo acqua per VV.FF. e impianto irrigazione; costruzione Parcheggi Auto; costruzione muretti di contenimento in cls e pietrame a faccia vista; sistemazione area per caravan e camper: demolizione struttura adibita a discoteca e piscina, sito in località Chiatamone-Castagnaro” **(vedi allegato G).***

Tre anni dopo, alla successiva data del 06/05/08, viene rilasciato il **collaudo statico** (art. 7 legge 05/11/1971 N. 1086) da parte del collaudatore arch. Maurizio Vilardi, nel documento si legge testualmente: *“(...) Calcolatore delle strutture in cemento armato e Direttore dei Lavori: Arch. Claudio Aloise. Progettista: Arch. V. Macchione Impresa realizzatrice delle strutture: [REDACTED]*

*Concessione edilizia n. 21724/05 del 11/11/2005 rilasciata dal Comune di*

*Paola. Deposito presso il Genio Civile di Cosenza (Art.4 della Legge n. 1086) protocollo n. 4056 pratica n. 03/1750 Classe C del 13.06.2003. Attestato relativo al deposito della Relazione a Struttura Ultimata al Genio Civile in data 10/02/2006, Protocollo n.555 - Pratica n. 9703388 Classe "C".*

*VERBALE DI VISITA Le operazioni di collaudo, sono state condotte da parte del sottoscritto Arch. Maurizio Vilardi, nato a Paola (CS) il 13/09/1960 ed ivi residente in Via Cavour n.16, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza col n. 685, incaricato dalla ditta proprietaria del fabbricato. Ai fini di quanto descritto dal 2° Comma dell'Art.7 della Legge n.1086 del 1971 (...) il Collaudatore dichiara sotto personale responsabilità di essere iscritto da oltre dieci anni all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Cosenza col .685, e di non essere in alcun modo intervenuto nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera di cui sopra. L'edificio, oggetto del collaudo da destinare a struttura ricettiva, consta di due piani fuori terra a prima visita di collaudo è stata effettuata in data 30 Gennaio 2006, con intervento della ditta esecutrice e del Direttore dei lavori Arch. Claudio Aloise. durante l'esecuzione dei lavori sono state effettuate altre visite, concordando, volta per volta, con la ditta e la D.L. la data dei sopralluoghi, in modo da adempiere con diligenza all'incarico affidatomi. La visita finale è stata effettuata in data 11/12/2006. Durante le visite, il Direttore dei lavori, provvisto dei disegni architettonici e strutturali, ha fornito tutte le chiarificazioni necessarie ad accertare la conformità delle opere agli elaborati di progetto, alle disposizioni riguardanti i procedimenti di calcolo, all'entità dei sovraccarichi adottati ed ai tassi di lavoro dei materiali impiegati. (...OMISSIS...) I materiali impiegati per l'esecuzione delle opere sono risultati*

*del tipo che segue: -Cemento 325, nelle proporzioni regolamentari per la produzione del calcestruzzo della classe 250 Kg/mq; ferro FeB44K in barre tonde ad aderenza migliorata. I saggi sclerometrici effettuati in sito hanno fornito valori di resistenza alla compressione intorno ai 300 Kg/cmq. Le prove effettuate sulle strutture hanno messo in risalto la loro buona esecuzione.*

*CERTIFICATO DI COLLAUDO Il sottoscritto collaudatore, ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'articolo 7 e del comma 2 dell'art.9 della L.R. 11.07.1994 n.17, dell'Art.7 della Legge 1086/71, accertato che le opere di cui al presente atto sono state eseguite in conformità al progetto depositato con la dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica vigente per come previsto dall'art. 28 della legge n. 64 del 02/02/1974 – riscontrato che le strutture risultano eseguite senza variazioni di rilievo rispetto ai disegni esecutivi - accertata la buona consistenza dei calcestruzzi e la perfetta protezione delle armature metalliche; esaminati i risultati delle prove di laboratorio eseguite sui materiali impiegati; -accertata l'assenza di lesioni e/o fessurazioni del conglomerato cementizio; -considerato che le opere di cui all'oggetto sono state calcolate e dirette da tecnico qualificato; -Vista la relazione a struttura ultimata redatta dal D.L.. depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, considerati i risultati delle verifiche effettuate dal sottoscritto durante le visite **CERTIFICA** che le strutture (...) **SONO COLLAUDABILI**" (vedi allegato G).*

Alla successiva data del 29/06/06, **in merito all'edificio oggi identificato con la sigla A1**, posizionato nell'estremo Nord – Est del villaggio, vicino alla S.S.18, si è reperita una DIA relativa a lavori di "progetto di ristrutturazione di un fabbricato esistente".

Nella relazione tecnica allegata, che si riporta integralmente, vengono spiegate dettagliatamente le lavorazioni effettuate: "(...) Al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comuni Paola - [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Amministratore unico e Rappresentante legale della società [REDACTED]



[REDACTED] trasmette gli allegati elaborati inerenti al progetto di

ristrutturazione di un fabbricato esistente. Le opere in progetto sono da realizzare nel Comune di Paola in località Chiatamone all'interno del complesso turistico denominato [REDACTED] Per tanto, la sottoscritta, allega alla presente numero quattro copie di elaborati progettuali.

- **RELAZIONE TECNICA** - Il progetto delle opere illustrate negli elaborati grafici allegati, concerne la ristrutturazione di un corpo di fabbrica esistente. Inserito all'interno della struttura turistica denominata [REDACTED] della società [REDACTED]

[REDACTED] (acquirente del complesso turistico [REDACTED] [REDACTED] di cui è Amministratore Unico e Rappresentante [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile in oggetto avrà una destinazione d'uso prettamente legata all'attività turistico-ricettiva del complesso di cui è parte integrante.

(...omissis...) **STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE** Costruito interamente in muratura di pietrame, con copertura e solai in legno, la sua realizzazione

si può far risalire ai primi del novecento. Distinto da un'architettura molto sobria e tipicamente rurale, è posto in posizione panoramica, con il prospetto principale rivolto ad Ovest e con l'asse maggiore disposto nella direzione Nord-Sud. In esso si riescono ad individuare due corpi ben distinti, di diversa dimensione, ma strutturalmente legati: un corpo di dimensioni maggiori, costituito da due piani, e uno di dimensioni minori, adiacente al primo in corrispondenza del lato Nord, formato da un solo piano. Da ciò che resta della copertura si può desumere che essa fosse costituita da una falda per ciascuno dei due corpi esistenti. L'immobile, attualmente si presenta in uno stato di totale abbandono e fatiscenza, tanto che sono evidenti anche dei crolli localizzati soprattutto in corrispondenza della copertura e delle parti alte dei muri perimetrali oltre che dei solai d'interpiano, andati completamente in rovina.

**GLI INTERVENTI:** Gli interventi che verranno realizzati saranno soprattutto di ripristino del corpo di fabbrica in oggetto e tesi a conservarne per quanto possibile l'originaria struttura senza alterarne profondamente i



caratteri architettonici. Durante l'opera di ristrutturazione, un occhio attento sarà riservato al recupero, dove fattibile, dei materiali e alla loro riutilizzazione. Contemporaneamente, attraverso gli interventi al suo interno, si cercherà di dare quella funzionalità a cui l'opera è destinata. Le opere di ripristino saranno localizzate su quelle parti del corpo di fabbrica che necessitano di rifacimento preminente come: i solai d'interpiano e la copertura.

*I primi dato lo stato di fatiscenza saranno completamente sostituiti da solai con travi in ferro non prima di aver effettuato le opere necessarie alla loro collocazione. La copertura avrà, come quella attuale, orditura in legno previa realizzazione di un cordolo di coronamento dello spessore minimo di 30,00 cm armato con n. 4 barre del 0 16 e staffe del 0 8 disposte ogni 15,00 cm. Lo stesso dicasi per la copertura del corpo avanzato lato Nord. Si provvederà al rifacimento del manto di copertura con elementi in laterizio recuperando e riutilizzando le vecchie tegole che verranno poste al di sopra di quelle nuove utilizzate come canali. La raccolta delle acque piovane avverrà tramite gronde in rame e pluviali in PVC, questi ultimi incassati. All'interno, che sarà opportunamente suddiviso da tramezzature, si procederà alla messa in opera di una scala di collegamento tra il piano terra e il primo piano. Le altezze interne nette saranno di m 2,70 al piano terra e di m 2,70 (h media) al primo piano. I tramezzi saranno realizzati con mattoni forati in laterizio. Gli intonaci esterni saranno del tipo civile tirato a frattazzino, quelli interni del tipo civile liscio con soprastante manto impregnante e due mani di pittura lavabile. I rivestimenti esterni saranno effettuati in pietra di S. Lucido utilizzando eventualmente anche il materiale lapideo di recupero. I locali interni avranno pavimentazioni realizzate con piastrelle di monocottura, mentre nei servizi igienici e in corrispondenza degli angoli cottura sarà utilizzato materiale ceramico di rivestimento. Gli infissi esterni saranno in legno di castagno mentre quelli interni in legno massello laccato con colore da definire. Il tutto come meglio evidenziato sugli elaborati progettuali allegati. (...)'**(vedi allegato G).***

Nel mese di settembre, precisamente il 13 dello stesso anno, la

\_\_\_\_\_ (nella sua qualità di Amministratore Unico Legale della società \_\_\_\_\_) ottiene dalla Città di Paola – Settore 4 Ufficio tecnico Lavori Pubblici Urbanistica Assetto del territorio, il **Permesso di Costruire in variante N. 18167**, registrato al Prot. n. 18167, rif. Prot. 25675/05, relativamente ai lavori di “variante in corso d’opera al permesso di costruire n. 21724 dell’11-11-2005, da realizzarsi \_\_\_\_\_ giusta elaborati progettuali di variante allegati, a firma dell’Arch. ALOISE Claudio, da Paola.

Nel documento si legge testualmente: “(...) DISPONE \_\_\_\_\_ ed ivi residente in \_\_\_\_\_ nella sua qualità di Amministratore Unico Legale della società \_\_\_\_\_ è **permesso, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi, di eseguire i lavori relativamente ai lavori di variante in corso d’opera, al permesso di costruire n. 21724, dell’11-11-2005, da realizzarsi \_\_\_\_\_ su un suolo indicato in Catasto sul foglio di mappa n. 26, del Comune di Paola con le particelle 72,73,74,275,276,277,907, ricadente in zona “CT”, (Campeggi), del vigente Piano Regolatore Generale, giusta elaborati tecnici progettuali allegati, a firma dell’Arch. Claudio Aloise, da Paola muniti del visto di approvazione di pari numero e data. - (...OMISSIS...) PRESCRIZIONI SPECIALI-Che prima dell’inizio dei lavori il concessionario dovrà provvedere al deposito del progetto presso Regione Calabria 6° Dipartimento LL.PP. Ed Acque Settore 20 - Servizio Tecnico Decentrato Cosenza; - Che prima dell’inizio dei lavori la**



*concessione dovrà acquisire il parere sanitario. -Che siano scrupolosamente osservate tutte le condizioni e prescrizioni contenute nel permesso a costruire n. 21724, dell'11-11-2005. (...OMISSIS...)" (vedi allegato G).*

La relazione tecnica allegata, chiarisce i lavori in concessione col permesso di costruire in variante appena citato, più precisamente: "(...)  
***LA VARIANTE:*** *La variante che si propone lasciando inalterate le caratteristiche architettoniche, le superfici coperte, i volumi e le altezze, realizza la sola variazione del numero (incremento) e della distribuzione dei locali interni di alcuni dei fabbricati indicati nel progetto, approvato con Permesso di Costruire n.21724 del 11.11.2005, nonché delle aperture con il conseguente cambiamento dei prospetti.*

***Descrizione delle opere di variante:*** *Le opere interesseranno i fabbricati indicati sugli elaborati di progetto (Planimetria 1: 1000) con i numeri 2, 3 e 4. I fabbricati n. 2 e n. 3 adibiti inizialmente a bar e ristorante e successivamente destinati nel progetto approvato con Permesso di Costruire n. 21724 del 11.11.2005 ad ospitare nuove unità ricettive con l'aggiunta di un mini-market da collocarsi nel fabbricato n. 3, sviluppano, come da progetto, una superficie coperta pari a mq 250,00 per il fabbricato n. 2 e di mq 747,23 per il fabbricato n. 3. Nella variante proposta, senza modifica alcuna della superficie coperta e della destinazione d'uso, saranno variati il solo numero delle unità ricettive, della distribuzione dei locali, delle aperture e della collocazione del mini-market che passerà dal corpo n. 3 al corpo n. 2. Infatti mentre nel progetto approvato erano previste rispettivamente n. 8 unità ricettive per il fabbricato n. 2 e n. 22 unità per il fabbricato n. 3 composte ciascuna da un soggiorno una stanza da letto e un bagno, nella variante si registra un*

aumento dei locali presenti nei due corpi di fabbrica. Il fabbricato n. 2, infatti, sarà dotato di n. 6 unità, costituite ciascuna da una stanza da letto e un WC e destinando il resto della superficie coperta a mini-market per gli ospiti del villaggio; il fabbricato n. 3 sarà composto da n. 36 unità ricettive costituite anch'esse da una stanza da letto e un WC. Ambedue avranno copertura a due falde come da progetto approvato con Permesso di Costruire n. 21724 del 11.11.2005. Il fabbricato n. 4 adibito inizialmente a servizi igienici e successivamente destinato, come da progetto approvato con Permesso di Costruire n. 21724 del 11.11.2005, in parte a centro di benessere (palestra, piscina coperta, sauna, fitness, ecc.) e per la restante parte a semplice porticato, con la variante proposta verrà ridistribuita la disposizione dei locali interni. Quest'ultimi, infatti, saranno trasformati in n. 8 unità ricettive costituite ciascuna da due stanze da letto, una cucina e un wc, lasciando a porticato, come da progetto, la parte restante del manufatto. In corrispondenza di questo fabbricato vista la collocazione interna di alcuni locali e l'impossibilità di dotarli di aperture in corrispondenza dei muri perimetrali, verranno realizzate delle finestre, di dimensioni 78,00 cm x 55,00 cm, in corrispondenza della copertura per dare luce ai locali suddetti. La copertura come da progetto approvato con Permesso di Costruire n. 21724 del 11.11.2005 sarà a due falde. Nel corso dell'esecuzione dei lavori si procederà, inoltre, alla demolizione di alcuni bungalow. Costruiti in legno e muratura di mattoni sono localizzati nella zona Est del

complesso turistico e indicati sulla planimetria (1: 1000) allegata.



L'intervento reso necessario dallo stato di vetustà e di fatiscenza di questi corpi di fabbrica sarà seguito dalla ricostruzione degli stessi in muratura

portante. Il rifacimento avverrà rispettando le altezze dei bungalow esistenti apportando solo una modesta variazione della superficie coperta in quanto verrà evitata la ricostruzione di una piccola sporgenza laterale di detti manufatti così come indicato sugli elaborati grafici. La copertura resterà a due falde come quella attuale. (...)” (vedi allegato G).

Un passaggio fondamentale, per la comprensione dello stato dell'arte del complesso turistico alla fine dell'anno 2008 è la **Richiesta Certificato Di Agibilità' / Ex abitabilità** (ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001), presentata al comune di Paola alla data 29/12/08, [REDACTED], in qualità di amministratore unico della società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **proprietaria del villaggio turistico denominato [REDACTED]** sito in località Chiatamone del Comune di Paola.

Nella richiesta, vengono riassunti i provvedimenti autorizzativi rilasciati negli anni, che di seguito si elencano ordinatamente per come testualmente indicati:






- *Abitabilità ed Agibilità rilasciata dal Comune di Paola in data 29/12/1978 con riferimento alla originaria Concessione edilizia n. 10852 del 17/07/1986.*

- *Voltura della Concessione Edilizia n. 1981 del 19.02.1990 a favore della [REDACTED] Prot. N. 5563 del 09/03/2004. originariamente rilasciata alla [REDACTED] (previo rinnovo della stessa in data 28/10/1996, successivamente volturata [REDACTED])*
- *Certificato di agibilità riferito all'immobile destinato a ristorante - pizzeria - bar recante Protocollo n. 10841 del 24.05.2004.*
- *Licenza di Villaggio - Camping rilasciata dal Comune di Paola, Settore n.6 Polizia Amministrativa - Attività economiche e produttive, Prot. N. 1/2004 del 01.07.2004.*
- *Permesso di Costruire n. 21724/2005 del 11/11/2005*
- *Permesso di Costruire (Variante in Corso d'opera) n. 25675/05 del 13/09/2006*
- *DIA. del 22/01/2007 per lavori di ristrutturazione del fabbricato esistente posto vicino alla S.S.18*

[REDACTED] dichiarava, inoltre: "(...) Tutti gli atti di cui sopra, succedutesi nel tempo, riguardano l'attuale Villaggio turistico nella sua interezza, comprendendo con ciò tutti i fabbricati dislocati all'interno dello stesso, per come più facilmente individuabili attraverso l'allegato accatastamento globale dei fabbricati presenti. Fanno eccezione le 6 camere d'hotel contrassegnate sull'accatastamento, facenti parte del fabbricato di cui alla SCHEDE CATASTALE N.5 per le quali è in itinere il condono edilizio, avendo presentato domanda di condono ed avendo già provveduto al pagamento della intera oblazione nonché degli oneri di urbanizzazione dovuti. Il villaggio, a seguito dell'accatastamento odierno, è individuato sul Foglio di

mappa n.26 con la particella n. 74 sub 5. CHIEDE ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380 del 06-06-2001, il rilascio del Certificato di Agibilità (ex abitabilità), dell'immobile di cui in premessa, attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati a seguito della realizzazione delle opere suddette. (...) **(vedi allegato G).**

Sono allegati, altresì:

- *Dichiarazione presentata per l'iscrizione dell'immobile al NCEU, restituita dall'Ufficio del territorio di Cosenza (UTC) con l'attestazione dell'avvenuta iscrizione, nonché visure e planimetrie catastali delle unità immobiliari;*
- *Dichiarazione del richiedente e del D.L., resa ai sensi dell'art. 25, comma 1, lettera b) del D.P.R.380/2001, attestante la conformità al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;*
- *Dichiarazione del D.L. riguardante l'osservanza delle norme sul contenimento del consumo energetico come previsto dall'art. 25, comma 1, lettera e) del D.P.R. 380/2001; •*
- *Dichiarazione di conformità impianti tecnologici, ai sensi dell'art. 25, comma 1, lettera e) del D.P.R. 380/2001 (Legge 46/90 e DPR 447/91) - su modello approvato con DM 20-02-1992):*
  - ✓ 
  - ✓ 
  - ✓ 
  - ✓ 
- 
- *Dichiarazione del D.L. che attesti che la costruzione realizzata non*

*rientra tra quelle che necessitano del C.P.I., ad eccezione dei serbatoi contenenti gas combustibili, per i quali è stato rilasciato certificato di prevenzione incendi dal Comando Vigili del Fuoco di Cosenza qui allegato (prot. N. 6660 del 22/07/2008)*

- *Copia collaudo opere in C.A. (art. 25, 3° comma, lettera a) D PR 380/2001); certificato attestante la conformità delle opere eseguite alla normativa sismica (L. R. n. 7/1998); •*
- *Dichiarazione del D.L. di conformità delle opere alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche come previsto dall'art. 25 comma 3 lettera d) del D.P.R. 380/2001 (ex Legge 13/89, art. 11 DM. LL.PP. n.236/89 e art. 24 della L. 104/92) per edifici pubblici o privati aperti al pubblico;*
- *Dichiarazione del D.L. che le opere realizzate non sono soggette all'obbligo di adempimento alle leggi n. 13/1989 e n.104/1992;*
- *Autorizzazione di allaccio alle reti comunali, idrica e fognante., rilasciata dalla Smeco S.P.A. (Attestato n. 212 - Prot. N. 1061 del 24/06/2004).*
- *Versamento di € 51,16 presso Economato Comune di Paola, al rilascio del certificato, per i diritti di segreteria*

A seguire, **in data 14/01/2009 al Prot. n. 0074 - Rif. prot. n. 27575/08** del Comune di Paola è registrata la richiesta del **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**, la quale si riporta testualmente: "(...) **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ' - IL DIRIGENTE** Ai sensi dell'art. 24, comma 2 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, come modificato dal Decreto Legislativo 27 dicembre 2002, n. 301; Vista la domanda presentata in data 29-12-2008 ed acquisita al protocollo generale del Comunale in data 29-12-2008 al n. 27375, tendente ad ottenere il certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n.

380/2001 come modificato dal Decreto Legislativo n. 301/2002 dei fabbricati del villaggio turistico denominato [REDACTED] [REDACTED] sito in località Chiatamone di questo Comune, regolarmente autorizzato con i seguenti atti amministrativi: Abitabilità ed Agibilità rilasciata dal Comune di Paola in data 29/12/1978 con riferimento all'originaria concessione edilizia n°10852 del 17/07/1986. Voltura della concessione edilizia n°1981 del 19/02/1990 a [REDACTED] prot. n° 5563 del 09/03/2004; originariamente rilasciata alla Società [REDACTED] (previo rinnovo della stessa in data 28/10/1996, successivamente volturata [REDACTED] con prot. n° 23306 del 20/12/2001). Certificato di agibilità riferito all'immobile destinato a ristorante -pizzeria- bar recante prot. n° 10841 del 24/05/2004. Licenza di Villaggio-Camping rilasciata dal Comune di Paola, settore n°6 Polizia Amministrativa Attività economiche e produttive. prot. n° 1/2004 del 01/07/2004. Permesso di costruire n°21724/2005 del 11/11/2005. Permesso di costruire (variante in corso d'opera) n°25675 del 13/09/2006. D.I.A. del 22/01/2007 per lavori di ristrutturazione del fabbricato esistente posto vicino alla ss. 18. Vista la seguente documentazione allegata alla domanda per l'ottenimento del certificato di agibilità: Copia dell'Abitabilità, ed Agibilità rilasciata dal Comune di Paola in data 29/12/1978 con riferimento all'originaria concessione edilizia n°10852 del 17/07/1986; Voltura della concessione edilizia n°1981 del 19/02/1990 a [REDACTED] prot. n° 5563 del 09/03/2004; originariamente rilasciata alla [REDACTED] (previo rinnovo della stessa in data 28/10/1996, successivamente volturata alla [REDACTED] con prot. n° 23306 del 20/12/2001); Copia del Certificato di agibilità riferito

*all'immobile destinato a ristorante - pizzeria- bar recante prot. n° 10841 del 24/05/2004; Licenza di Villaggio-Camping rilasciata dal Comune di Paola, settore n°6 Polizia Amministrativa Attività economiche e produttive, prot. n° 1/2004 del 01/07/2004; Permesso di costruire n°21724/2005 del 11/11/2005; Permesso di costruire (variante in corso d'opera) n°25675 del 13/09/2006; D.I.A. del 22/01/2007 per lavori di ristrutturazione del fabbricato esistente posto vicino alla ss. 18; Dichiarazione di conformità impianti tecnologici, ai sensi dell'art. 25, comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 (Legge 46/90 e D.P.R. 447/91 - su modello approvato con D.M. 20-02-1992; Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici alla regola d'arte, rilasciato in data 18-05-2004 [REDACTED] in qualità di titolare dell'Impresa [REDACTED] operante nel Settore Impianti Elettrici, con sede [REDACTED] ditte della [REDACTED] Dichiarazione di conformità dell'Impianto alla regola d'arte, rilasciato in data 12-05-2004, dal [REDACTED] in qualità di titolare dell'impresa operante nel Settore Impianti Elettrici, con sede in Paola in Via Tenimento iscritta nel Registro delle ditte della [REDACTED]; Dichiarazione di conformità dell'Impianto alla regola d'arte, rilasciato [REDACTED] [REDACTED] qualità di titolare dell'impresa operante nel Settore Impianti, con sede in [REDACTED] delle ditte della [REDACTED] Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, rilasciato dalla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in qualità di titolare dell'impresa operante nel Settore Impianti, con sede in [REDACTED]*



*Registro delle ditte della [REDACTED] Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rete idrica ed antincendio, rilasciato in data [REDACTED] qualità di titolare dell'impresa operante nel Settore Termico Idraulica - Gas con sede in Lamezia [REDACTED] delle ditte della [REDACTED] che attesti che la costruzione realizzata non rientra tra quelle che necessitano del C.P.L., ad-accezione dei serbatoi contenenti gas combustibili, per i quali è stato rilasciato certificato di prevenzione incendi dal Comando vigili del Fuoco di Cosenza prot. n. 6660 del 22-07-2008; Dichiarazione presentata per l'iscrizione dell'immobile al NCEU, restituita dall'Ufficio del Territorio di Cosenza (UTE) con l'attestazione dell'avvenuta iscrizione, nonché visure e planimetrie catastali delle unità immobiliari; Dichiarazione del richiedente e del D.L., resa ai sensi dell'art. 25, comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001, attestante la conformità al progetto, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti; Dichiarazione del D.L. riguardante l'osservanza delle norme sul contenimento del consumo energetico come previsto dall'art. 25, comma 1, lettera e) del D.P.R. 380/2001;*

- - Copia collaudo opere in C.A. (art. 25, 3° comma, lettera a) D.P.R. 380/2001); certificato attestante la conformità delle opere eseguite alla normativa sismica (L.R.) n. 7/1998);*
- - Dichiarazione del D.L. delle opere alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche come previsto dall'art. 25 comma 3 lettera d) del D.P.R. 389/2001 (ex Legge 13/89, art. 11 D.M. LLPP. n. 236/89 e art. 24 della L. 104/92) per edifici pubblici o privati aperti al pubblico;*

- *-Dichiarazione del D.L. che le opere realizzate non sono soggette all'obbligo di adempimenti alla legge n. 13/1989 e n. 104/1992;*
- *- Autorizzazione di allaccio alle reti comunali, idrica e fognate, rilasciata dalla [REDACTED]*
- *- Dichiarazione di ultimazione lavori a firma dell'arch. Claudio Aloise, datato 9- 01-2009;*
- *AUTORIZZA ad ogni effetto di legge, con decorrenza dalla data odierna, l'agibilità all'immobile destinato a ristorante-pizzeria-Bar recante, e degli altri immobili in località Chiatamone Villaggio turistico denominato [REDACTED] di questo Comune, identificati catastalmente al foglio di mappa n. 26, particella n. 74 Sub 5, (come da planimetria allegata); Che il presente certificato di agibilità esclude l'immobile relativo a 6 camere d'hotel per il quale è stata presentata domanda di condono che non ha ancora ottenuto definizione di cui si allega planimetria generale; Il presente conserverà validità fino al permanere delle condizioni statico, funzionali ed impiantistiche attuali (...)**vedi allegato G).***

Alla data 09/01/2009 si è reperito il certificato di ultimazione lavori relativo ai lavori di cui sopra, nel documento, che si riporta testualmente, si legge: "(...) Al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di OGGETTO: DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE LAVORI - Il sottoscritto: Arch. Claudio Aloise, con studio in Paola (CS) alla Via S. Agata n.10, nella qualità di progettista e D.L. dei lavori di cui ai sotto elencati permessi di costruire [REDACTED]

██████████ quale proprietaria del villaggio turistico denominato ██████████ sito in località Chiatamone del Comune di Paola): Permesso di Costruire n. 21724/2005 del 11/11/2005, Permesso di Costruire (Variante in Corso d'opera) n. 25675/05 del 13/09/2006 D.I.A. del 22/01/2007 per lavori di ristrutturazione del fabbricato esistente posto vicino alla S.S.18, con relativo attestato di Deposito Genio Civile. DICHIARA Che i lavori di cui agli stessi sono stati integralmente eseguiti e sono ad oggi terminati per come previsto dai permessi di cui sopra (...) **(vedi allegato G).**

Terminate le vicende documentali relative ai lavori autorizzati con P.d.c n. 21724/2005 e successiva variante n. 25675/05 nonché della DIA del 22/01/07, si passa ad analizzare le pratiche urbanistiche relative ad altre lavorazioni compiute nello stesso compendio immobiliare.

Nell'anno 2008, vengono avviati i processi amministrativi per ottenere i permessi di un'altra lavorazione, ovvero, la "**demolizione e ricostruzione di 2 fabbricati fatiscenti**".



Foto 7. PANORAMICA DA NORD CON INDICAZIONE DEL SITO D'INTERVENTO (CON I DUE FABBRICATI DA DEMOLIRE INDICATI DALLA DOPPIA FRECCIA BIANCA). SONO VISIBILI PARTE DELLE STRUTTURE DEL VILLAGGIO CIRCOSTANTI AL SITO IN OGGETTO.

Le autorizzazioni richieste, riguardano i 2 fabbricati "fatiscenti" che sono posizionati nella parte centro occidentale del compendio (come si evince

dall'immagine), il sottoscritto, si accinge a esporre la documentazione

affidente.

Alla data 08/07/08 è registrata l'Autorizzazione paesaggistica prot. n. 15471 rilasciata dalla Città di Paola (Prov. Di Cosenza) per Lavori: per la demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti, da realizzare nel Comune di Paola in località Chiatamone all'interno del complesso turistico denominato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Ditta: [REDACTED] e ivi residente

Nel documento si legge testualmente: "(...) *Oggetto: Norme Regolamentari e procedure tecnico-amministrative per il rilascio di autorizzazione paesistico-ambientale della Provincia di Cosenza Delibera del Consiglio Provinciale n. 40 del 24-07-2006. Dichiarazioni a cura del Comune: IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA VISTA la richiesta ed il relativo progetto, con cui la ditta [REDACTED] permesso di costruire per i lavori di demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti da realizzare in località Chiatamone, del Comune di Paola; DICHIARA 1) **che il progetto di che trattasi è conforme allo strumento urbanistico (Piano Regolatore approvato con Decreto del Dirigente Generale del 5' Dipartimento Urbanistica e Ambiente della Regione Calabria n. 154 del 12-04-2000, pubblicato sul bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 49 del 30-06-2000, nonché la successiva variante approvata con decreto n 11585 del 19-09-2006, del medesimo Organo) ed al Regolamene Edilizio vigenti;** 2) *che sull'area interessata dall'intervento non esistono vincoli inibitori, di cui all'art. 159**

*comma 5 del D.lgs. 42/04 e del Piano di Assetto Idrogeologico - Regione Calabria (Delibera Giunta Regionale n. 900 del 31-10.2001 e Delibera consiglio Regionale n. 115 del 28-12-2001); 3) che sulla medesima area insistono i seguenti vincoli a) Vincolo paesaggistico ambientale ai sensi della legge 29-06-1939 n. 1497 di cui al D.M. 26/03/1970 in G.U. n. 149 del 17/06/1970 ( Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente la faccia litorale ed il Centro Storico del Comune di Paola) ed al D.M. 21/09/1984 in G.U. n. 265 del 26/09/1984 ( Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei territori costieri, dei territori contermini ai laghi, dei fiumi, dei torrenti, dei corsi d'acqua, delle montagne, dei ghiacciai dei circhi glaciali, dei parchi, delle riserve dei boschi, delle foreste, delle aree assegnate alle Università agrarie e delle zone gravate da usi civici)', b) Vincolo sismico ai sensi della Legge 2-2-1974, n. 64 e successive modifiche ed integrazioni; c) l'intervento di che trattasi ricade nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale in zona TC, Terziaria per Campeggi.(...)" **(vedi allegato G).***

Alla data 11/02/09, al Protocollo n.3546 - Rif. prot. n. 13510/06 del Comune di Paola, è registrato il **Permesso di Costruire n.3546 prot. 13510/06** riguardante i "lavori di demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti ubicati all'interno [REDACTED]

In merito a tale documento, c'è da fare però una precisazione, nel testo del documento si legge un passaggio che è opportuno chiarire: "(...) VISTA l'istanza a firma della [REDACTED] [REDACTED] nella sua qualità di Amministratore Unico Legale della [REDACTED]

██████ tendente ad ottenere il permesso a costruire in via Surrogatoria, relativamente ai lavori di demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti ubicati all'interno ██████████ alla località Chiatamone(...)", la natura "surrogatoria" di tale permesso si può chiarire esponendo una precisazione in merito all'iter procedurale nel caso di richiesta di Permesso di Costruire in via Surrogatoria.

Il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche prevede che queste debbono sempre precedere il rilascio dei permessi a costruire (previsti dal D.P.R. 380/2001).

È possibile, però, che l'Amministrazione demandata al rilascio di tali autorizzazioni (nel nostro caso l'amministrazione Provinciale di Cosenza) non riesca entro i termini previsti dalla legge ad avviare il relativo procedimento.

In tal caso è possibile invocare il potere di sostituzione da parte della Soprintendenza competente per zona.

La procedura prevede che il richiedente l'autorizzazione, entro il termine dei trenta giorni successivi alla scadenza dei termini previsti dal regolamento comunale, presenti direttamente alla Soprintendenza di settore, la "richiesta di autorizzazione in via surrogatoria", così com'è successo nel caso in esame.

Infatti alla data 13/11/08 si reperiva il **nulla osta paesaggistico 141 bis** rilasciato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali - SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO PER LA CALABRIA - COSENZA: "(...) rilascia decreto Autorizzazione in via surrogatoria n. 141/bis sensi del Decreto

Legislativo 22.01.2004 n. 42 art. 159 recante “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137” (già Leggi 1497/39, 431/85 e art. 82 D.P.R. 616/77) per la demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti [REDACTED]

[REDACTED] la richiesta di N.O. paesaggistico in via surrogatoria, ex art. 159, 4° comma D.lgs. 42/04, avanzata in prima istanza in data 13/10/2008, acquisita agli atti con prot. n. 6071/P del 23/10/2008, avente per oggetto: Nulla Osta Paesaggistico per la demolizione e resinazione di due fabbricati fatiscenti nel comune di Paola

[REDACTED] VISTA la nota prot. n. 91416 del 09/10/2008 della Provincia di Cosenza attestante la decorrenza dei termini previsti dal D. Lgs 42/04, art. 159:

(...omissis...) **DECRETA** È autorizzato in via surrogatoria, il progetto presentato in data 13/10/2008, acquisito agli atti d’Ufficio con prot. n. 6071 del 23/10/2008, avente per oggetto: la demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti nel comune di Paola (CS) Ditta: Francesca CURCIO

[REDACTED] condizione che: -siano eliminate le coperture del vano scala, ed in alternativa siano realizzate a protezione delle stesse con materiali trasparenti (vetro e/o plexiglas); - i terrazzi siano realizzati a giardino (...) **(vedi allegato G).**

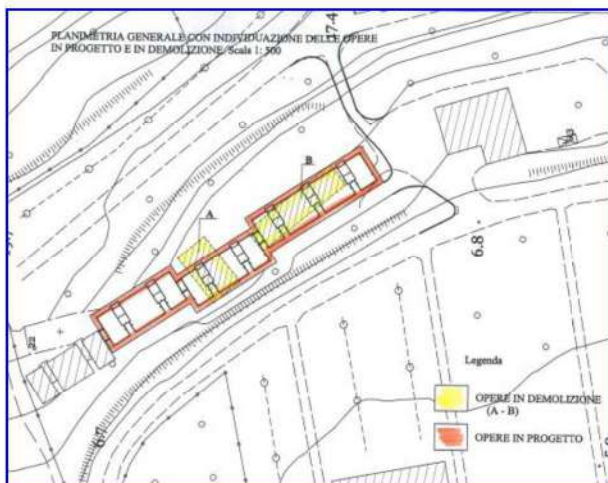
Si riporta a seguire, chiarito il significato della natura surrogatoria, il testo del Permesso di Costruire: “(...omissis...) VISTO il parere in Via Surrogatoria, rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio di Cosenza, espresso con nota n. 6556 del 13-11-2008, rilasciato ai fini paesaggistici ed ambientali ai

**sensi della Legge Regionale n. 3/95;** *VISTO l'attestazione di deposito del progetto effettuato presso la Regione Calabria, Dipartimento Lavori Pubblici Servizio Tecnico Regionale, Vigilanza, Controllo OO.PP. Norme Sismiche Servizio n° 7, (ex Ufficio del Genio Civile) di Cosenza in data 14-01-2009, Prot. n. 22560, Pratica n. 08/4218, Classe A, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 2 della legge regionale 27-04-1998 n.7; VISTO la dichiarazione a firma della richiedente, relativa allo smaltimento degli inerti derivante dall'attività di cui sopra, e preventivamente quantificati in me. 80 alla relazione tecnica a firma dell'Arch. Claudio Aloise ed allegata all'istanza, saranno smaltiti mediante conferimento ad impianto autorizzato al trattamento degli inerti e finalizzato al recupero degli stessi; CONSIDERATO che: - l'ufficio in fase istruttoria ha accertato che l'area oggetto dell'intervento, ricade nel Piano Regolatore vigente in zona "TC" (Terziaria Campeggi), e che la ditta richiedente ha titolo a richiedere il permesso di costruzione che trattasi: -il Regolamento Edilizio Comunale alla Parte Prima - Titolo II - art. 4, prevede come titolo abilitativi, per la natura dei lavori da realizzare, il rilascio di permesso di costruire (ex concessione Edilizia) onerosa; - le stesse opere da realizzare risultano in armonia con le Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Vigente; - sono stati acquisiti tutti pareri preposti al rilascio del presente permesso di costruire e che quindi, per tutto quanto sopra, lo stesso può essere rilasciato; VISTO il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - per come entrato in vigore il 30.06.2003; CONSIDERATO che il responsabile del XXXXXXXXXXXX con la firma in calce della presente attesta che quanto riportato nei considerati precedenti e successivamente specificato è*



da intendersi quale proposta motivata di provvedimento a seguito della prescritta istruttoria di cui all'art. 2 comma 60 della L. 23-12-1996 n. 662 e successive modifiche ed integrazioni; [REDACTED]

[REDACTED] nella sua qualità di Amministratore Unico Legale della società [REDACTED] alle condizioni appresso indicate e fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi, di eseguire i lavori relativamente ai lavori al permesso di costruire in via Surrogatoria, relativamente ai lavori di demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti ubicati all'interno del [REDACTED] sito alla località Chiatamone, su un suolo indicato in Catasto sul foglio di mappa n. 26, del Comune di Paola con le particelle 275,276,277, ricadente in zona "C'T", (Campeggi), del vigente Piano Regolatore Generale, giusta elaborati tecnici progettuali allegati, a firma dell'Arch. Claudio Aloise, da Paola, muniti del visto di approvazione di pari numero e data .-(...Omissis...) **PRESCRIZIONI SPECIALI:** Che sia osservato quanto prescritto dalla Soprintendenza per i Beni Culturali con nota n. 6556/P del 13-11-2008 precisamente: Siano eliminati le coperture del vano



scala, ed alternativa siano realizzate a protezione delle stesse con materiali trasparenti (vetro e/o plexiglas); I terrazzi siano realizzati giardino. (...)" **(vedi allegato G).**

Nella Relazione tecnica allegata, vengono descritte le lavorazioni da effettuare, di cui si

riportano le parti salienti: “(...) Il progetto che accompagna la presente concerne la demolizione e successiva ricostruzione di alcuni corpi di fabbrica esistenti e situati all’interno del complesso turistico denominato [REDACTED] [REDACTED] in ditta alla società [REDACTED] [REDACTED] (...omissis...) la società [REDACTED] intende migliorare le proprie strutture rendendole più consone all’accresciuta domanda di ospitalità, con la consapevolezza di fornire in tal modo una qualità superiore dei servizi offerti e un’accoglienza più appropriata del Villaggio stesso. (...omissis...) l’ubicazione dei quali, come evidenziato sugli elaborati planimetrici allegati, è da identificarsi nella zona Nord del [REDACTED] [REDACTED] prevede, prima della loro edificazione, la demolizione e il successivo utilizzo del volume di due corpi esistenti (indicati come fabbricato A e fabbricato B sulle planimetrie allegate), attualmente fatiscenti, in stato di abbandono e di precaria stabilità (...Omissis...) Caratteristiche architettoniche e materiali utilizzati: Il progetto allegato propone dei fabbricati assimilabili a tre complessi strutturali, dalla disposizione planimetrica sfalsata, identificabili come “tipologia 1” e tipologia “2” collegati tra loro da elementi strutturali orizzontali in c.a. e conformati in modo da formare una sorta di schiera. Singolarmente costituiti da un solo piano fuori terra (piano terra con altezza netta interna di m 2,70), i fabbricati saranno costituiti da più unità tutte ad uso turistico-ricettivo, con copertura piana a formare un terrazzo praticabile (da utilizzarsi quale solarium) raggiungibile attraverso una scala in c.a. provvista alla sommità di un torrino di copertura aperto sui quattro lati. La tipologia dei corpi di fabbrica sarà abbastanza simile a quelle già presenti

*all'interno del villaggio turistico (...omissis...) Dalla situazione di cui sopra, prima del permesso di costruire del 11/11/2005, e comunque prima della Variante al PRG del 2000, il volume di progetto era di poco inferiore a quanto ammissibile Volume di Progetto = mc. 21.244,43 < Volume Ammissibile = mc. 21.246,00 Con i successivi interventi, (demolizioni e ricostruzioni di alcuni edifici), tale volume si è mantenuto inalterato. Infatti: Fabbricati demoliti (Fabbricato fatiscente, discoteca, fabbricato adibito a servizi igienici) Volume = mc 3.228,60 Da cui, detratta la volumetria utilizzata per i fabbricati in sanatoria, restano: mc 3.228,60-mc. 1.108,54 = mc 2.120,06. Considerato che le ricostruzioni (fabbricato fatiscente, fabbricato adibito a servizio igienico convertito a centro di benessere, ampliamento cucina-ristorante- servizi personale camping) producono un volume pari a mc. 2.079,23, si ha: mc. 2.120,06 - mc. 2.079,23 = mc. 40, 83 (volumetria residua sul totale) L'attuale intervento pertanto, considerato che viene fatto in sostituzione di due ulteriori fabbricati fatiscenti appena acquistati dalla Villaggi e Vacanze, ricadenti all'interno del Villaggio, non intaccano la volumetria precedente, ma semplicemente sostituiscono gli attuali due fabbricati fatiscenti, rimanendo comunque al di sotto, anche se di pochissimi m, alla volumetria prodotta dagli stessi" **(vedi allegato G).***

Il giorno 16 febbraio dell'anno 2009, iniziavano i lavori afferenti al permesso di costruire appena citato, infatti, l'arch. Claudio Aloise, avente studio in Paola alla Via S. Agata n. 92, nella qualità di D.L., in data 13/02/09, relativamente al progetto per la demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti ubicati all'interno del [REDACTED] [REDACTED] in ditta alla

████████████████████ giusto permesso di Costruire n. 13510/2006 del 11 Febbraio 2009, inviava al Dirigente l'UTC di Paola

████████████████████

La missiva citava: “(...) *in ottemperanza a quanto prescritto dall'8° comma dell'art.2 della L.R. n.17/94, **che i lavori di cui sopra avranno inizio in data 16 Febbraio '09.** Si fa inoltre presente che Il progettista nonché il D.L. è il sottoscritto Arch. Claudio Aloise I lavori saranno eseguiti dalla ditta artigiana ██████████ collaudatore in corso d'opera è l'Arch. Maurizio Vilardi (...)*” **(vedi allegato G).**

Successivamente, il giorno 11/03/09 avviene la Trasmissione di variante in corso d'opera al progetto di “DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI FATISCENTI” (già approvato con Permesso di Costruire rif. prot. n. 13510/06 del 11.02.2009 rilasciato dall'UTC del Comune di Paola) da parte ██████████

la stessa, invia in data 03/04/09 la Richiesta di autorizzazione paesaggistica alla provincia di Cosenza nella quale si legge: “(...) *rivolge istanza al fine di ottenere l'autorizzazione paesistico-ambientale di cui all'art. 159 Dlgs n. 42/04 ex art. 151 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 4990 T.U.), ai sensi della Legge Regionale 12 agosto 2002, n. 34 per le seguenti opere da seguire (o da mantenere, o da mantenere ed eseguire, ecc.). In località CHIATAMONE nel Comune di PAOLA riferimenti catastali: FOGLIO MAPPA N°26 P.LLE N°257-276-277 riferimenti sulla natura del vincolo ambientale. Il progetto è stato redatto da Arch. Claudio Aloise Residente in PAOLA Via: Via S. Agata n° 110 Iscritto al n. 664 dell'ordine/Collegio ORDINE ARCHITETTI PROVINCIA COSENZA. Allega, in ordine alla*

*presente istanza, la seguente documentazione: (elaborati firmati sia dal sottoscritto richiedente che dal progettista) Eventuali precedenti autorizzazioni paesistico – ambientali: Per comunicazioni relative alla pratica si comunica che il recapito è presso il richiedente come sopra, oppure il progettista come sopra, oppure altro. (...)" (vedi allegato G).*

È del 09 aprile del 2009 la dichiarazione di conformità urbanistica rilasciata dalla Città di Paola (Prov. di Cosenza) SETTORE 5 Ufficio Tecnico lavori Pubblici Urbanistica – protezione civile - responsabile UTC (Geom. Salvatore Romito) al protocollo n. 8231 relativa al progetto di "Variante in corso d'opera al progetto di demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti" in località Chiatamone del comune di Paola ditta alla società [REDACTED]

Nel documento si legge: "(...) *Norme regolamentari e procedure tecnico amministrative per il rilascio di autorizzazione paesistico ambientale della provincia di Cosenza. Delibera del consiglio provinciale n. 40 del 24-07-2006 – Dichiarazione a cura del comune. IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA (...) DICHIARA 1) che il progetto di che trattasi è conforme allo strumento urbanistico (Piano Regolatore approvato con Decreto del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica e Ambiente della Regione Calabria n. 154 del 12-04-2000, pubblicato sul bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 49 del 30-06-2000 nonché la successiva variante approvata con decreto n. 11585 del 19-09-2006, del medesimo organo) ed al*

*regolamento Edilizio vigenti; 2) che sull'area interessata dall'intervento non esistono vincoli inibitori, di cui all'art. 159 comma 5 del Dlgs 42/04; 3) che sulla medesima area insistono i seguenti vincoli: a) vincolo paesaggistico ambientale ai sensi della legge 29/06/1939 n. 1497 di cui al DM 26/03/1970 in GU n. 149 del 17/06/1970 ( Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente la fascia litorale ed il Centro Storico del comune di Paola); b) Vincolo sismico ai sensi della Legge 2-2-1974, n. 64 e smi c) l'intervento di che trattasi ricade nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale in zona TC (Terziaria Campeggi) – il responsabile del procedimento arch. Silvestro Mannarino – il responsabile UTC geom. Salvatore Romito(...)'(vedi allegato G).*

Successivamente, al 21/05/2009 è stata reperita l'Autorizzazione paesaggistica n. 441, a firma della Provincia Di Cosenza "Settore Programmazione e Gestione Territoriale": "(...) Si trasmette l'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n° 411 del 21 mag 2009 relativamente ai lavori di cui al progetto in oggetto, rimesso a questo Ente dalla Ditta in indirizzo. Ai sensi dell'art. 5 comma 2° della Legge Regionale 3/95 alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per la Calabria si trasmettono n° 2 copie del progetto e relativo Nulla-Osta e una copia degli stessi atti viene trasmessa all'Assessorato Regionale all'Urbanistica e Governo del Territorio. **PROGETTO: VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI FATISCENTI.** [REDACTED]

*PAOLA Responsabile del Procedimento: Geom. Guido Mario Amendola IL*

*DIRIGENTE - Vista la nota del 29/10/2008 con la quale il Comune di Paola ha trasmesso a questo Ente, per il rilascio dell'autorizzazione ai fini paesaggistici ed ambientali ai sensi dell'art. 159 del D.L. vo n° 42/04, il progetto in epigrafe; - Vista la regolarità urbanistica del progetto proposto, giusta Dichiarazione Comunale del 09/04/2009; - Visto il D.L. vo n° 42 del 22/01/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) - art. 159; - Vista la Legge 47/85 e la Legge 724/94, e successive modifiche ed integrazioni; -*

*Vista la L.R. n° 19 del 16/04/2002 e s.m.i.; - Vista la relazione istruttoria del Responsabile del Procedimento di cui alla nota del 21/05/2009;*  
***RILASCIA L'AUTORIZZAZIONE AI SOLI FINI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI, PER I LAVORI DI CUI IN EPIGRAFE, AI SENSI DELL'ART. 159 DEL D.LGS N° 42 DEL 22/01/2004, fatta salva la regolarità delle opere già realizzate conformemente al progetto originario approvato. La presente Autorizzazione dovrà ritenersi NULLA qualora le opere previste nell'attuale proposta di variante risultino già realizzate anche solo parzialmente. Si trasmette l'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n° 411 del 21 MAG 2009 relativamente ai lavori di cui al progetto in oggetto, rimesso a questo Ente dalla Ditta in indirizzo. Ai sensi dell'art. 5 comma 2° della Legge Regionale 3/95 alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per la Calabria si trasmettono n° 2 copie del progetto e relativo Nulla-Osta e una copia degli stessi atti viene trasmessa all'Assessorato Regionale all'Urbanistica e Governo del Territorio. [REDACTED]***

***[REDACTED] relazione tecnica in allegato, sono specificate le lavorazioni in variante, si legge testualmente "(...) IL PROGETTO E LO STATO ATTUALE: Gli interventi previsti dal progetto approvato (con:***

*Permesso di Costruire Rif. prot. n. 13510/06 del 11.02.2009 rilasciato dall'UTC del Comune di Paola; autorizzazione paesistica n. 91416 del 09.10.2008 rilasciata dall'Amministrazione Provinciale di Cosenza; nullastata della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. di Cosenza n. 6556 del 13.11.2008; attestazione di deposito del progetto effettuato presso la Regione Calabria, Dipartimento Lavori Pubblici Servizio Tecnico Regionale, Vigilanza, Controllo OO.PP. Norme Sismiche Servizio n. 7 di Cosenza in data 14.01.2009, prot. n. 22560, Pratica n. 08/4218, Classe A) includevano l'utilizzazione della volumetria di due corpi di fabbrica esistenti, fatiscenti e dalla precaria stabilità, di cui era prevista la demolizione, per realizzare, nella stessa area, dei nuovi fabbricati, identificati ciascuno come "tipologia 1" e tipologia "2", collegati tra loro da elementi strutturali orizzontali in c.a. e conformati in modo da formare una sorta di schiera dalla disposizione planimetrica sfalsata. Singolarmente costituiti da un solo piano fuori terra (piano terra con altezza netta interna di m 2,70), detti fabbricati, risultavano composti da più unità abitative ad uso turistico-ricettivo. Inoltre era prevista una copertura piana (terrazzo praticabile) raggiungibile attraverso una scala in c.a. provvista alla sommità di un torrino di copertura aperto sui quattro lati. Allo stato attuale, terminato l'intervento demolitivo, durante la fase di delimitazione dell'area d'intervento è nata la necessità di un diverso posizionamento planimetrico delle opere in progetto a causa della presenza di cavidotti a Nord e a Sud del sito interessato che ha determinato la sospensione della messa in opera degli edifici in progetto. **LA VARIANTE IN CORSO D'OPERA** La variante in corso d'opera che si propone, considerando la presenza degli impedimenti sopra*



menzionati (presenza di cavidotti) e la conseguente necessità, per motivi di sicurezza, di un diverso adeguamento al sito delle costruzioni, prospetta una modesta modifica della conformazione planimetrica del complesso tale da ampliare lo spazio di separazione tra questo e i cavidotti. Il tutto accompagnato da un nuovo orientamento d'insieme dei costruendi edifici (ruotati verso Nordest rispetto al progetto approvato con Permesso di Costruire rif. prot. n. 13510/06 del 11.02.2009) al fine di ottenere una disposizione planimetrica più adeguata alle esigenze di sicurezza lasciando inalterate le tipologie, le superfici, i volumi nonché le altezze dei fabbricati. Per tanto, al fine di acquisire il necessario distacco dall'area di attraversamento dei cavidotti, la variante dispone la eliminazione degli spazi liberi tra le varie tipologie che verranno accostate e separate solo da giunti tecnici opportunamente dimensionati (la lunghezza totale del complesso si ridurrà dagli 84,00 m indicati sul progetto approvato a 80,20 m). Per la morfologia del terreno, inoltre, i tre corpi di fabbrica subiranno un lieve sfalsamento altimetrico (poche decine di centimetri) che li condurrà, da Nord, a digradare leggermente verso Sud. Inoltre verrà modificato il collegamento strutturale tra l'edificio a Nord, già esistente, ed il primo dei fabbricati in progetto (tipologia 1). Essi, infatti, verranno collegati, attraverso una struttura costituita da quattro pilastri (dalle dimensioni ciascuno di: cm 30,00 x cm 30,00) in c.a., con sovrapposto un solaio anch'esso in c.a., e provvista di adeguati giunti tecnici nei punti di contatto con i corpi di fabbrica adiacenti. Il tutto come indicato nel particolare costruttivo della PLANIMETRIA IDENTIFICATIVA DELL'INTERVENTO (scala 1: 200) CON PARTICOLARE IN SCALA 1: 100. (...)” **(vedi allegato G).**

In merito alla variante, viene reperito, altresì, alla data del 28/05/2009 il Nulla osta paesaggistico rilasciato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Calabria - Soprintendenza Per i Beni Architettonici e Paesaggistici per Le Province Di Cosenza, Catanzaro e Crotona Prot. 39S/P Rif. foglio n. 59226 del 21/05/09 ad Oggetto: Nulla Osta Paesaggistico. Variante in corso d'opera al progetto di demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti. Autorizzazione Paesaggistica Provinciale n. 411 del 21/05/09. Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 - Procedura art. 159 capo IV (Procedimento di autorizzazione in via transitoria. DPR 616/77, art. 82); L.R. n. 23/1990; L.R. n. 12/1993; L.R. n. 3/1995 [REDACTED]

Alla data 03/06/09 - viene rilasciato dalla Città di Paola il **Permesso di Costruire in variante N. 12155**, Rif. prot. n. 5873 nel quale si legge testualmente: "(...) *IL RESPONSABILE VISTA l'istanza a [REDACTED] tendente ad ottenere il permesso a costruire di Variante in corso al progetto, relativo ai lavori di demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti ubicati all'interno [REDACTED] alla località Chiatamone, (già approvato con Permesso di Costruire prot. n. 3546, Rif. prot. n. 13510 del 11-02-2009, su un suolo indicato in Catasto sul foglio di mappa n. 26, del Comune di Paola con le particelle 275,276,277, di questo Comune, ricadente in Zona "TC" (Terziaria Campeggi), del vigente Piano Regolatore Generale, giusta elaborati progettuali di variante allegati, a firma dell'Arch. ALOISE Claudio,*

da Paola(...) **DISPONE** [REDACTED]  
[REDACTED] nella sua  
qualità di Amministratore Unico Legale della società [REDACTED]  
[REDACTED] alle condizioni appresso indicate e fatti salvi,  
riservati e rispettati i diritti dei terzi, di eseguire i lavori relativamente ai  
lavori al permesso di costruire di Variante in corso d'opera, relativa ai lavori  
di demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti ubicati all'interno  
[REDACTED] (già approvato con permesso  
di costruire prot. n. 3546, Rif. Prot. n. 13510 del 11-02-2009), su un suolo  
indicato in Catasto sul foglio di mappa n. 26, del Comune di Paola con le  
particelle 275,276,277, ricadente in zona "CT", (Campeggi), del vigente Piano  
Regolatore Generale, giusta elaborati tecnici progettuali in variante, allegati,  
a firma dell'Arch. Claudio Aloise, da Paola, muniti del visto di approvazione  
di pari numero e data. (...omissis...)" **(vedi allegato G)**.

Da quest'ultima data, non sono più stati reperiti documenti urbanistici relativi al compendio immobiliare.

Si espongono altri documenti reperiti tra cui un certificato di destinazione urbanistica alla data 28/11/2011, che si riporta testualmente: "(...) Città di Paola Settore 5° Ufficio Tecnico Certificato di Destinazione Urbanistica. Il Responsabile del Settore a richiesta [REDACTED]  
[REDACTED] e ivi residente alla C.  
[REDACTED]  
[REDACTED] presentata con istanza Prot.n. 21972 del 28.11.2011; Visto Part. 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47; Visto Part. 107 del T.U.E.L. approvato con Decreto Legislativo 18-08-2000, n. 267; Visto gli atti d'Ufficio; **ATTESTA Che**

*il terreno riportato in Catasto al foglio di mappa n. 26 particella n. 74 (con entro stanti area di sedime di fabbricati), sul Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) vigente, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 7 del 20.04.2011, ai sensi della Legge Regionale 16 Aprile 2002 n. 19, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 28 del 15.07.2011, ricade in ambito così definito: parte in Ambito a servizi terziari turistici e parte in Ambito a verde urbano e periurbano; PRESCRIZIONI Art. 91 — Territorio urbanizzabile (Tavola P. 3.2) 1. Per territorio urbanizzabile si intende il raggruppamento di tutte le aree ancora parzialmente o interamente libere dall'edificato e dotate in tutto o in parte delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. All'interno di questo territorio ricadono aree caratterizzate da acclività prossime al 35% (Tavola G.12 - Sottoclasse 3c), in riferimento alle quali occorre attuare accorgimenti tecnici, al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e delle zone circostanti, in coerenza con quanto indicato all'interno dello specifico studio geomorfologico. Tale territorio comprende gli ambiti territoriali unitari di seguito definiti. 5. **AMBITO A SERVIZI TERZIARI TURISTICI** In tale ambito, da destinare alla realizzazione di specifiche strutture ricettive e complementari attrezzature turistiche, per gli interventi di nuove costruzioni e per gli ampliamenti superiori al 20% del volume dell'edificio esistente l'edificazione è consentita esclusivamente mediante strumenti di programmazione negoziata (vedi art. 8 comma 5), in attuazione delle norme perequative dettagliate nell'art. 103. In questo ambito sono consentiti, con le modalità di intervento descritte nella Parte IV, interventi di:*

- manutenzione ordinaria (art. 14);*

- *manutenzione straordinaria (art. 15);*
- *ripristino tipologico (art. 18);*
- *ristrutturazione edilizia (art. 20);*
- *nuove costruzioni (art. 21);*
- *ampliamenti (art. 22);*
- *ristrutturazione urbanistica (art. 23);*
- *demolizione (art. 24);*
- *recupero e risanamento delle aree libere (art. 25).*

*Le destinazioni d'uso consentite sono:*

- *attività ricettive (art. 29, comma 2);*
- *pubblici esercizi (art. 29, comma 7);*
- *attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni (art. 29, comma 18);*
- *attrezzature di interesse comune (art. 29, comma 19);*
- *attrezzature sportive (art. 29, comma 20).*

*Parametri/indici urbanistici ed edilizi:*

- *Ift = 2,00 mc/mq. La metà dell'indice effettivamente utilizzato deve essere acquisita mediante le procedure perequative di cui all' art. 102, n.2.*

- *Re = 35%*

- *Lm = 5.000 mq*

- *Hmax = 15,00 m (np = 5)*

- *De = 10,00 m*

- *Ds = 10,00 m*

- *Df= 10,00 m*

*Con riferimento al volume totale edificabile, si precisa che una quota*

*pari al 50% deve essere destinata alla residenzialità turistica, mentre il restante 50% deve essere riservata ai servizi complementari alla ricettività. 9. AMBITO A VERDE URBANO E PERIURBANO In tale ambito sono raggruppate le aree a verde, a verde attrezzato e quelle destinate a parco urbano, il cui obiettivo è quello di creare un filtro a verde che consenta di circoscrivere le zone antropizzate e tutelare le retrostanti aree di interesse agroforestale. In riferimento a tale ambito, si prevede l'attuazione del PSC mediante strumenti di programmazione. / negoziata (vedi art. 8), in attuazione delle norme perequative dettagliate nell'art. 103. Alle aree ricadenti in tale ambito viene attribuito fittiziamente un indice edificatorio conforme ai parametri, - urbanistici relativi all'Ambito a servizi terziari turistici (Ift <= 1,00 mc/mq), che potrà essere utilizzato, unicamente nel caso in cui vengano applicate le procedure perequative (vedi Parte XI). Si precisa, inoltre, che il terreno sopra identificato fa parte di richiesta di Osservazione in Ditta Curdo Francesca [Rif.: Osservazione n. 71, Prot. n. 20317 del 11.10.2010] con estremi catastali: foglio 26 p.lle nn. 74 e di richiesta di Osservazione promossa dall'U.T.C. [Rif.: Osservazione n. 130, Prot. n. 20586 del 12.10.2010], Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 20.04.2011, ad oggetto Decisioni Osservazioni al Piano Strutturale e Comunale, l'osservazione n. 71 è stata Accolta nel testo di cui al parere tecnico dei progettisti e l'osservazione n. 130 è stata Accolta nel testo e come da cartografie allegate alle valutazioni tecniche alle osservazioni. Si rilascia a richiesta di parte, per uso consentito dalla Legge. - Paola, lì 28.11.2011*

Sono allegati altresì alcuni articoli della Legge 28 febbraio 1985, N. 47: “(...) Art. 8 (...omissis...) 2) Gli atti; tra vivi, sia in forma pubblica, sia

*in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove negli stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. 3) Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal Sindaco entro il termine perentorio di trenta. giorni dalla presentazione della relativa domanda. - Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. 4) In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi (...)" **(vedi allegato G).***

Un altro documento reperito è la trasmissione di una SCIA alla data 17/06/2015 relativa al subingresso alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il documento che si riporta integralmente: *"(...) COMUNE DI PAOLA (Provincia di Cosenza) SETTORE N. 3 Legale - Pubblica Istruzione - Patrimonio Attività Economiche e Produttive Suap (tel. 0982582860 - fax 0982582397) Paola lì 17.06.2015 Rif. 8796. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - PAOLA-CS E, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - PAOLA - CS - OGGETTO:*

*Decreto del Presidente della Regione Calabria - Numero 165 del 18.09.2012 -  
PROCEDURA PER LA REGISTRAZIONE DELLE ATTIVITÀ' E PER IL  
RICONOSCIMENTO DEGLI STABILIMENTI DEL SETTORE  
ALIMENTARE (MODIFICHE ALLA DGR 668/2010) Regolamenti CE n.  
852/2004 e n. 853/2004. Trasmissione SCIA [REDACTED] "per  
subingresso [REDACTED]*

*Per quanto in oggetto, si trasmette in originale la Segnalazione Certificata di  
Inizio Attività presentata dalla ditta di cui in oggetto per subingresso alla  
[REDACTED] Risulta allegata  
la seguente documentazione: documento di identità, copia bonifico relazione  
tecnica (all. 4), planimetria n. 2, autorizzazione sanitaria n. 328 e 329,  
certificato di agibilità n. 2 (...)" (vedi allegato G).*

***In conclusione, per come spiegato nella risposta al  
quesito N. 3 sono stati individuati e descritti tutta una serie di  
abusi edilizi che [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per come  
configurato con le autorizzazioni urbanistiche testé illustrate.***

Purtroppo, la domanda di condono edilizio ai sensi del D.L. 296 del 30/09/2003 (legge 326/03), per il quale sono state individuate le copie di alcuni versamenti non hanno condotto ad alcuno risultato; l'esibizione della pratica di condono sarebbe stata fondamentale al fine della regolarizzazione urbanistica del complesso, seppure la presenza dei vincoli di carattere ambientale non permettevano, con precisione, di determinare il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria.

Come noto, negli ultimi trenta anni si sono succeduti tre condoni edilizi che si sono connotati come provvedimenti a carattere



straordinario diretti a sanare abusi sostanziali, ossia opere realizzate in contrasto con le normative e le prescrizioni dello strumento urbanistico comunale.

Il condono riguarda, inoltre, abusi individuati temporalmente, indica gli eventuali limiti, sana gli effetti amministrativi e penali dell'illecito e a fronte del pagamento di una oblazione e del contributo concessorio si acquisisce il diritto a mantenere sul territorio la costruzione e a commercializzarla nel tempo.

È significativo, però, che la stessa legge, la 47/1985, che ha introdotto il primo condono edilizio, abbia contestualmente previsto l'accertamento di conformità (oggi disciplinato dall'art. 36 del Testo unico edilizia, Dpr 380/2001), il quale rappresenta una norma non eccezionale bensì a regime, ossia senza una scadenza, ed è finalizzato a sanare abusi formali, relativi a interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ma conformi, nella sostanza, alla disciplina edilizia urbanistica per poter effettuare la trasformazione del territorio.

L'art. 36 pone, perciò, precise condizioni: il permesso di costruire può essere conseguito in sanatoria allorquando si sia in presenza di un abuso formale, ossia quando il permesso, sebbene non richiesto preventivamente, può essere legittimamente ottenuto, a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione della costruzione, sia a quello della presentazione della domanda di

permesso in sanatoria, ossia la c.d. doppia conformità.

La domanda può essere presentata sia dal soggetto responsabile dell'abuso, sia da colui che ne è oggi proprietario, in quanto il permesso di costruzione accede all'oggetto, ossia all'immobile e all'area su cui insiste, e non al soggetto.

Relativamente all'adempimento gravante sull'interessato si ritiene che l'esercizio del potere repressivo di un abuso edilizio costituisce atto dovuto, per cui accertata l'esecuzione di opere abusive non costituisce onere del Comune verificare la sanabilità delle opere in sede di vigilanza sull'attività edilizia, sussistendo perciò l'onere dell'istanza di parte.

Il Comune nell'esame della domanda di accertamento di conformità è condizionato dal disposto della legge, in quanto si è in presenza di un'attività oggettiva e vincolata priva di apprezzamenti discrezionali.

La domanda deve perentoriamente essere presentata prima che i provvedimenti repressivi dell'abuso contestato divengano definitivi.

Le sanzioni pendenti rimangono sospese per il termine assegnato per l'esame dell'istanza, in quanto la stessa impedisce che l'amministrazione prima del suo esame si attivi per eliminare un abuso che potrebbe essere sanato.

Ove l'amministrazione non si pronunci entro sessanta giorni, si forma, *ope legis*, il silenzio significativo con valenza di diniego, ossia equiparabile a un provvedimento negativo espresso.

Non ci si trova, perciò, di fronte a una inadempienza delle amministrazioni nel pronunciarsi (silenzio-rifiuto) a fronte della quale l'interessato deve proporre l'impugnazione giurisprudenziale affinché si esprima: dovrà invece essere attivata la contestazione giurisprudenziale nei confronti del silenzio-diniego entro i successivi 60 giorni a pena di decadenza.

In merito alla necessità o meno di acquisire il parere della commissione edilizia, è da ritenere che detto parere in sede di esame della domanda di accertamento di conformità debba essere ritenuto facoltativo, in virtù dell'assenza di una sua esplicita previsione normativa nell'ambito di questo procedimento speciale di sanatoria.

La presentazione della domanda di sanatoria determina, perciò, per l'amministrazione l'onere di un provvedimento di reiezione o di accoglimento dell'istanza stessa, cui deve far seguito l'eventuale adozione di ulteriori provvedimenti sanzionatori che il Comune è tenuto a emanare come atto vincolato una volta che si sia verificato che non sussistono le condizioni per la sanatoria delle opere abusive.

Ciò vuol dire che dopo la presentazione della domanda, la procedura per l'esecuzione di una sanzione amministrativa deve ritenersi sospesa in attesa della determinazione sulla domanda di sanatoria, in quanto se così non fosse potrebbe venire meno l'opera oggetto della domanda prima della decisione del Comune.

Come corollario discende che il provvedimento di diniego della sanatoria deve addurre le ragioni di non conformità urbanistico-edilizia

e della presenza di altre cause ostative all'accoglimento dell'istanza, dando anche conto dell'esperimento di attività istruttorie o dell'acquisizione di elementi di giudizio che evidenzino il contrasto delle opere con la disciplina pianificatoria (Cons. Stato, sez. IV, 3534/2012).

In merito alla impugnazione del titolo abilitativo rilasciato in sanatoria da parte di un soggetto terzo interessato, è stato specificato che mentre nel caso di impugnazione del titolo edilizio ordinario, salvo conoscenza anticipata, il termine di decadenza decorre dal completamento dei lavori, cioè dal momento in cui sia materialmente apprezzabile la reale portata dell'intervento assentito, nel caso di impugnazione del titolo edilizio in sanatoria il termine decorre, invece, solamente dalla data in cui sia portato a conoscenza che, per una determinata opera abusiva già esistente, è stato rilasciato il provvedimento in sanatoria (Cons Stato, sez. IV, 1699/2013).

Sostanzialmente analogo è il regime dell'accertamento di conformità per la denuncia di inizio attività (oggi Scia) disciplinato dall'art. 37 del Testo unico edilizia, Dpr 380/2001.

Viene esplicitamente prevista la possibilità di autodenuncia in corso d'opera, con conseguente applicazione della sanzione pecuniaria minima di 516 euro.

Negli altri casi si applica una sanzione rapportata all'aumento di valore dell'immobile, con alcune specifiche sanzioni per abusi su immobili vincolati o ricadenti nei centri storici, ivi compresa l'eventuale restituzione in pristino.

In questa fattispecie l'accertamento non è finalizzato a conseguire il titolo abilitativo da parte dell'amministrazione in quanto la denuncia di inizio attività si fonda sull'impulso dell'interessato, bensì a sanare l'intervento.

Non si pone, inoltre, un problema di estinzione del reato penale, in quanto questo non è comunque ricollegabile alla denuncia di inizio attività, quando quest'ultima non sia sostitutiva del permesso di costruire.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo concessorio in misura maggiorata a seconda della gravità dell'abuso.

Anche se si fa riferimento al contributo di costruzione per commisurare la sanzione da corrispondere per l'abuso formale, la stessa è qualificata come oblazione, per cui, oltre a venir sanato l'intervento dal punto di vista amministrativo, è altresì estinto il reato penale.

La somma da corrispondere è pari al doppio del contributo di costruzione, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari allo stesso.

In caso di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte dell'opera difforme dal titolo abilitativo.

Rimane problematico il rapporto tra sanatoria e conseguimento a posteriori dell'autorizzazione nel caso di abusi compiuti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e ambientale, con conseguente

applicazione delle specifiche sanzioni, in quanto il divieto di sanatoria paesaggistica su tali beni pregiudica la possibilità di accedere alla sanatoria edilizia, nonostante la presenza nell'ordinamento in generale dell'istituto dell'autorizzazione postuma a condizione di una verifica di compatibilità.

In proposito si deve rilevare una limitata apertura nella sentenza del Consiglio di Stato, sez. VI, 1671/2013 nella quale si afferma che, se non è consentito sanare opere edilizie che abbiano comportato aumento di volumi, è però permesso alla Soprintendenza di esaminare favorevolmente l'istanza di sanatoria, quando la stessa prevede la demolizione di volumi, del tutto legittimamente realizzati, per mantenere altri realizzati senza titolo.

Si devono, infine, rilevare contrasti giurisprudenziali in ordine alla c.d. sanatoria giurisprudenziale in base alla quale un immobile in contrasto con il piano al momento della realizzazione, ma conforme al momento della rilevazione dell'assenza del titolo abilitativo può conseguire la sanatoria amministrativa, in quanto, ove demolito, il giorno dopo potrebbe essere legittimamente riedificato.

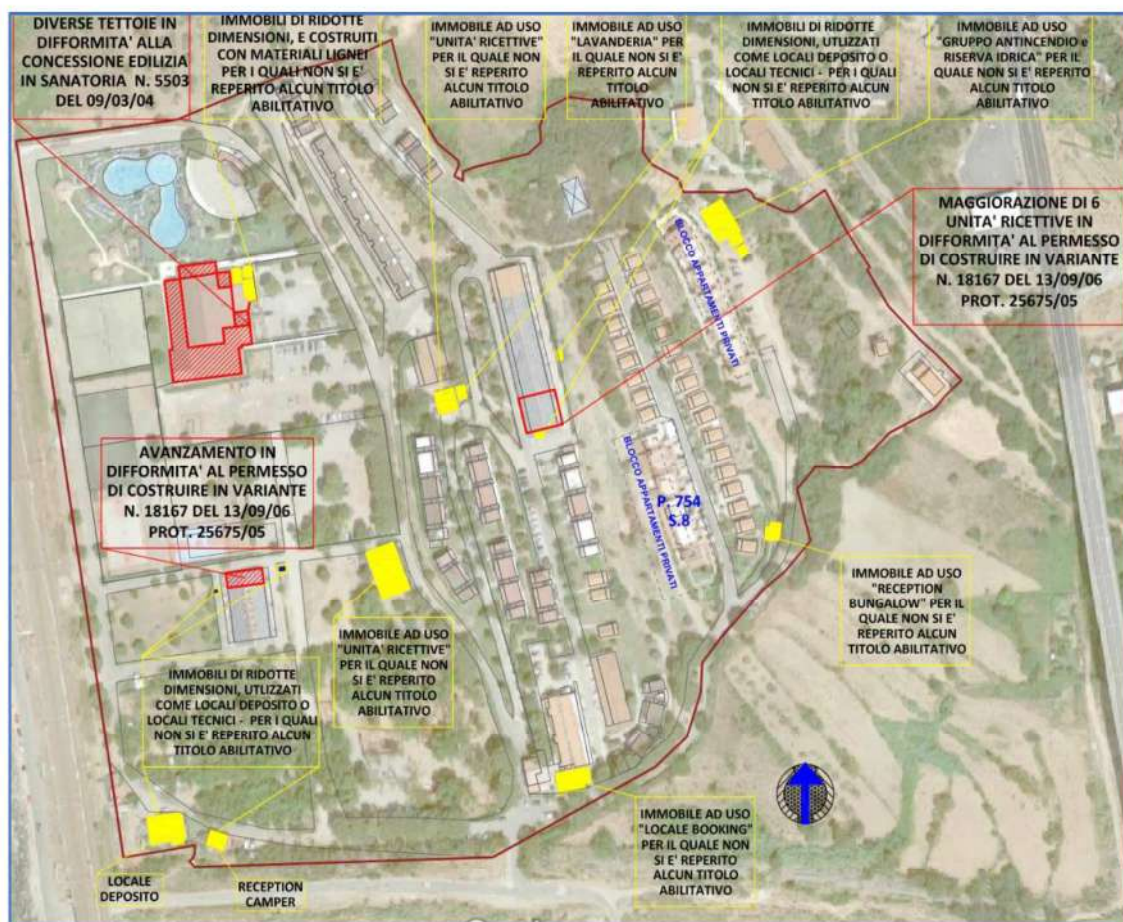
Difatti, esiste oltre alla conformità in sanatoria basata sulla doppia conformità anche la c.d. sanatoria giurisprudenziale che ritiene sanabili gli interventi abusivi conformi solo alla normativa urbanistica sopravvenuta.

Tale regola giurisprudenziale riconosce prevalenza al principio dell'efficienza (evitare uno spreco di attività inutili) rispetto a quello

della legalità.

Il Consiglio di Stato in numerose pronunce (Cons. Stato, sez.V, 3961/2012) ha però affermato che non può esservi rispetto del buon andamento della pubblica amministrazione se non vi è nel contempo rispetto del principio di legalità.

Il legislatore ha, perciò, consentito unicamente la sanatoria dei c.d. abusi formali evitando un sacrificio degli interessi dei privati che abbiano violato soltanto le norme sul procedimento da osservare nell'attività edificatoria, in modo da non dare agli aspetti formali un peso preponderante rispetto a quelli sostanziali delle norme in materia di uso del territorio.

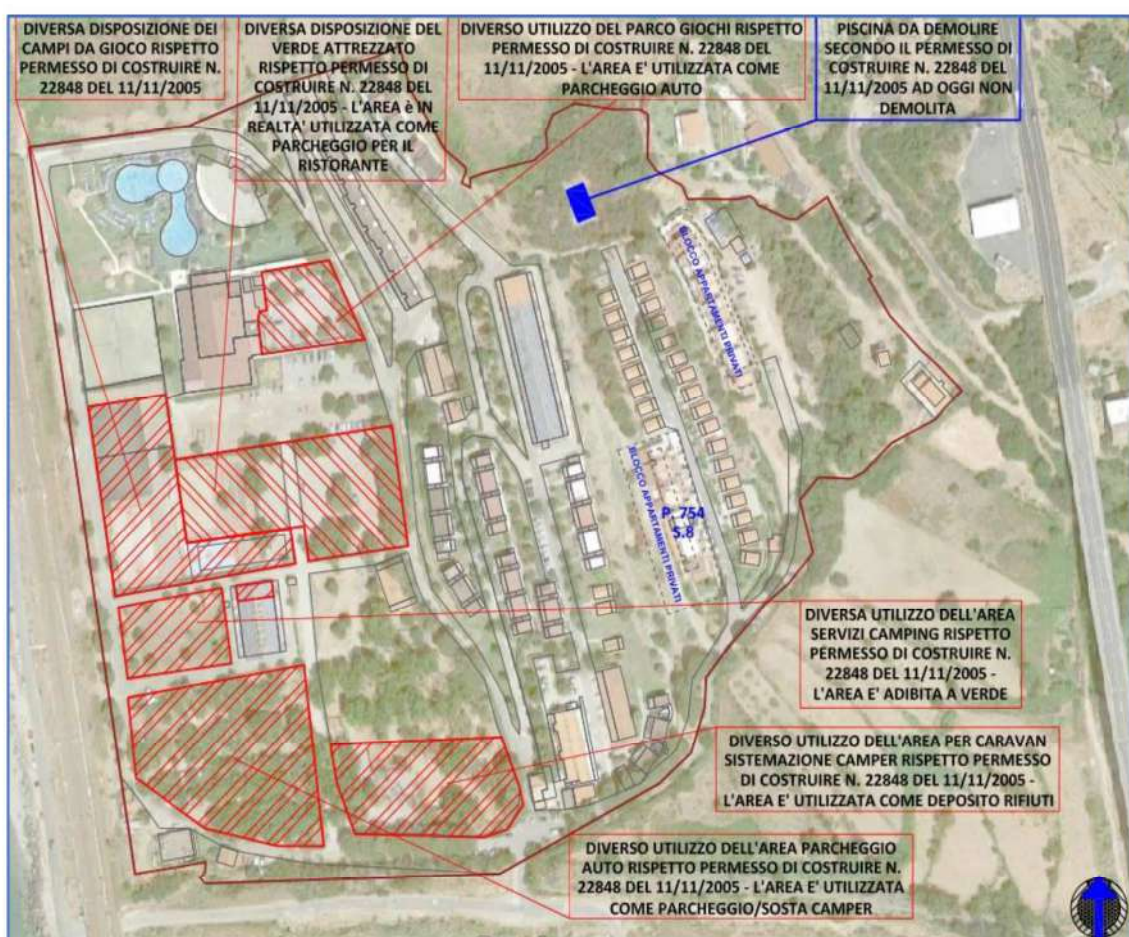


Difformità degli immobili (cfr. Allegato B)

Alla base vi è dunque la considerazione, suffragata da una

interpretazione letterale, che non è possibile derogare alla tassatività delle condizioni per l'accertamento di conformità per legittimare un abuso sostanziale al momento della realizzazione dell'opera, quasi fosse un istituto giuridico liberamente utilizzabile dalle amministrazioni a fronte della sola sopravvenuta conformità agli strumenti urbanistici, fattispecie analoga al condono edilizio vero e proprio in contrasto con la netta differenziazione introdotta fin dall'inizio dalla legge 47/1985.

Ora nel caso in ispecie le difformità non essenziali (per consolidata giurisprudenza - Cons. St. Sez. IV, 27.11.1010, n. 8260;

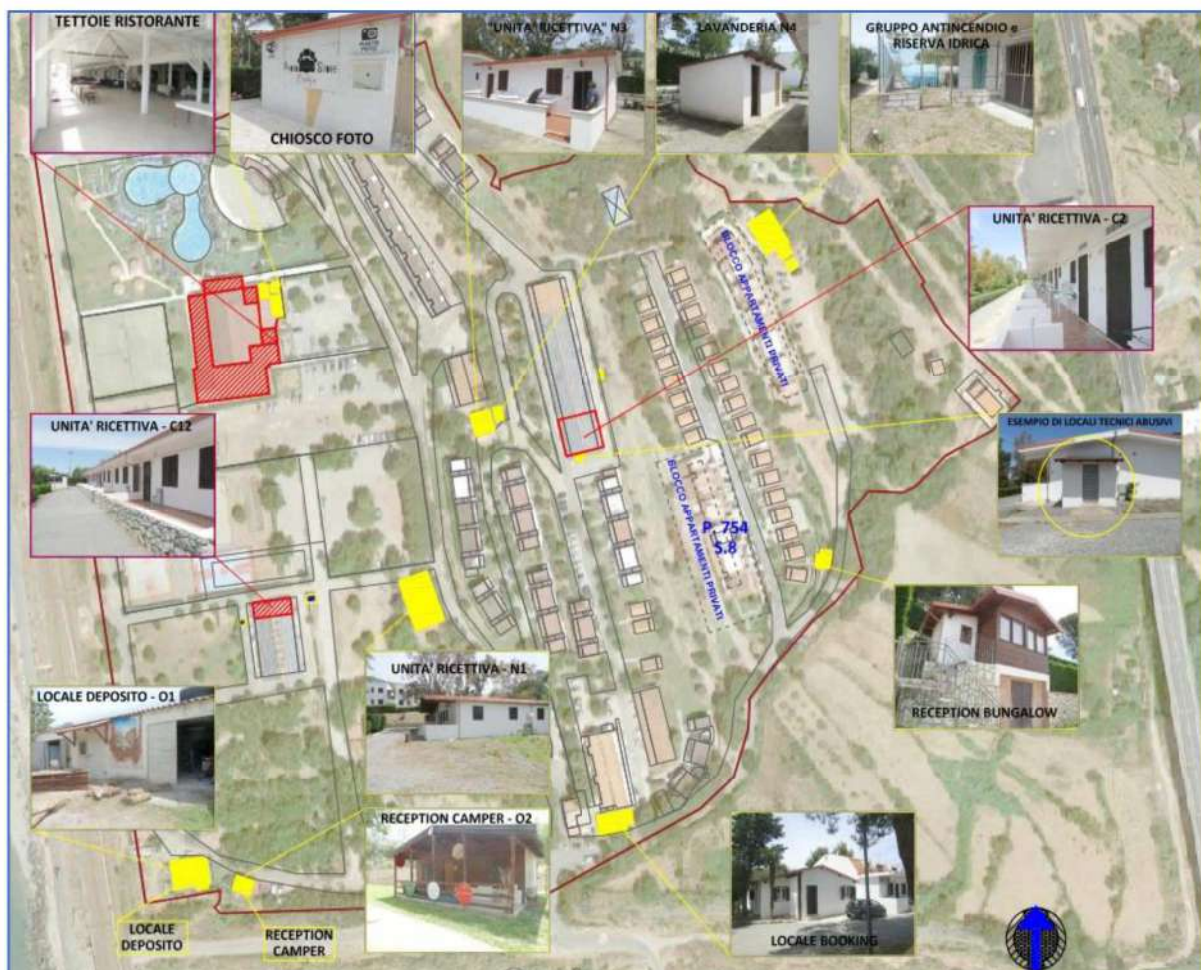


#### Difformità aree esterne (cfr. Allegato B)

10.4.2009, n. 2227, Sez. V, 21.3.2011, n. 1726 -, a norma degli articoli 31 e 32 DPR N. 380/2001, si verificano difformità totale del manufatto o variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, allorché i lavori



riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione, mentre si configura la difformità parziale quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino



Immagini degli abusi (cfr. Allegato B)

in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera), possono essere sanate, con il ricorso all'art. 37 del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Per classificare le difformità non essenziali riscontrate nel [REDACTED] ci viene in aiuto quanto stabilito dall'articolo 32, comma 2 del D.P.R. 380/2001, che recita: "Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature

accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative”.

I maggiori e consistenti abusi che affliggono il [REDACTED] invece, non possono essere sanati (o meglio non è ipotizzabile, allo stato, alcuna possibilità) e devono essere demoliti.

Il sottoscritto nella stima ha equiparato le opere abusive a “semplice” suolo, mentre le spese di demolizione saranno inglobate (conteggio di massima) nel valore probabile di mercato del complesso edilizio **(vedi Allegato B)**.

**QUESITO N. 13**

*Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche, etc) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.*

I sottoscritti stimatori hanno applicato distinte metodologie di stima del compendio turistico-immobiliare, utilizzando ciascuno le proprie specifiche competenze professionali ed ottenendo distinti risultati che sono poi confluiti in un unico risultato valutativo in fase conclusionale.

Di seguito, quindi, vengono riportate le indagini svolte separatamente dai singoli valutatori, i criteri valutativi da essi adottati e le conclusioni economiche ai quali essi sono prevenuti.

**INDAGINE VALUTATIVA EFFETTUATA DALL'ING. FERRIERI**

## **STIMA IN BASE ALLA RENDITA CATASTALE DELL'IMMOBILE** *(calcolo del valore catastale)*

---

Il metodo applicato, consiste nel calcolo del valore catastale del bene, o valore fiscale, che è la base imponibile per il calcolo della tassa dell'imposta di registro e dell'iva, utilizzata nel caso di acquisto di immobili.

Le imposte, infatti, risultano calcolate su tale valore fiscale, che com'è noto, rappresenta un valore più basso rispetto al valore venale del bene, il quale, essendo determinato applicando delle decurtazioni in percentuale, risulta, come detto inferiore al valore di mercato.

Il valore catastale parte dalla rendita catastale, ovvero quel valore che si presuppone dalla rendita che l'immobile può avere.

Si tratta, appunto, di una rendita presunta che viene calcolata secondo informazioni e indici che sono definiti dal catasto.

Dalla rendita catastale si arriva al valore catastale vero e proprio moltiplicando praticamente il primo valore per un certo coefficiente, come si spiegherà meglio a seguire.

Il valore di mercato, invece, è il prezzo che si paga per acquistare un determinato bene, nel libero mercato immobiliare, questo si rivela, solitamente, più elevato del semplice valore catastale.

In realtà non c'è un rapporto fisso, poiché il valore catastale deriva da un calcolo che non considera variabili che, invece, diventano importanti nel prezzo di vendita, come ad esempio la posizione del cespite, la vetustà, l'esposizione, le finiture, la qualità degli accessori, l'esposizione alla luce del sole, le vedute, ecc.

L'Agenzia delle Entrate determina la tariffa d'estimo unitaria, ovvero la rendita catastale media unitaria di ogni categoria e classe, che nel caso [REDACTED] è pari, come da visura allegata **(vedi allegato D)**, a 71.370,00 euro (in realtà esiste anche una "casa", ma in tal caso l'apporto è pressoché nullo e non se ne terrà conto).

La tariffa d'estimo esprime il reddito del bene immobile al netto di spese e perdite eventuali, al lordo di imposte e contributi.

La rendita catastale di ciascuna unità immobiliare viene quindi calcolata moltiplicando semplicemente la consistenza catastale per la tariffa d'estimo.

Tale valore viene ricavato moltiplicando la rendita catastale per un dato coefficiente di rivalutazione.

Per le unità facenti parte del gruppo A, C, D, E **la rendita catastale è rivalutata del 5%** mentre per gli immobili del gruppo B, ai sensi del decreto Legge del 03.10.2006, la rendita catastale è rivalutata del 40%.

Per i terreni non edificabili il valore catastale si calcola moltiplicando per 75 il reddito dominicale rivalutato del 25%.

**I valori così ottenuti vanno moltiplicati per dei coefficienti**, che variano a seconda se si tratta di prima casa ed in funzione alla categoria di appartenenza, così suddivisi:

- 110 prima casa
- 120 fabbricati appartenenti al gruppo A, C,
- 168 per i fabbricati delle categorie B

- **60 per i fabbricati delle categorie A/10 e D**
- 40,80 per i fabbricati delle categorie C/1 ed E
- 112,50 per i terreni non edificabili

Nel caso di immobili non censiti al catasto si utilizza la rendita presunta per calcolare il valore catastale ai fini fiscali.

Il valore catastale non risulta essere il valore commerciale dell'unità immobiliare ma è di fatto un valore fiscale.

Calcolandolo, si perviene:

**Rendita catastale rivalutata del 5%:**

$71.370,00 \text{ €} \times 0.05 = 3.568,50 \text{ €}$  (5% della rendita)

$71.370,00 \text{ €} + 3.568,50 \text{ €} = \mathbf{74.938,50 \text{ €}}$

**Moltiplicatore catastale:** 60 (fabbricati delle categorie A/10 e D)

**Valore catastale immobile:**

$74.938,50 \text{ €} \times 60 = \mathbf{4.496.310,00 \text{ €}}$

La stima del valore catastale produce dunque un valore catastale pari a **€ 4.496.310,00**.

**STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.**

---

Di seguito si procede con la stima fornita con l'impiego dei valori inseriti nella "tabella dati" fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nel particolare, l'O.M.I. per la tipologia "Commerciale" nella zona "D1 - Periferica - C.da Gaudimare, S. Miceli, Cutura, Petrarò, Tenimento, Fosse", micro zona catastale N. 3, offre dei valori di

mercato unitari variabili tra un minimo di 790,00 ed un massimo di 1.400,00 €/mq (superficie lorda).

Nella medesima zona, per la tipologia "Uffici" offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 690,00 ed un massimo di 1.100,00 €/mq (superficie lorda).

Ed, infine, per la tipologia "abitazioni civili", offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 880,00 ed un massimo di 1.200,00 €/mq (superficie lorda).

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto dello stato d'uso, della manutenzione degli immobili e dello stato del complesso edilizio in generale e degli accessori (soprattutto con attinenza agli arredi ed alle attrezzature presenti), si ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per il bene in esame è pari a 800,00 €/mq (superficie lorda).

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

In sostanza, dunque, il procedimento affrontato si riassume a seguire sotto forma di tabella:

<b>PREZZI OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE</b>				
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>	<b>MEDIO</b>	<b>ARROTONDATO</b>
ABITAZIONI	880,00	1.200,00	1.040,00	800,00
MAGAZZINI	270,00	365,00	317,50	
NEGOZI	790,00	1.400,00	1.095,00	
UFFICI	690,00	1.100,00	895,00	
PREZZO MEDIO	657,50	1.016,25	836,88	
Superfici omogeneizzate (mq)	12.645,97	12.645,97	12.645,97	12.645,97
<b>TOTALE VALORE</b>	€ 8.314.728,17	€ 12.851.471,48	€ 10.583.099,83	€ 10.116.779,52

A questo punto si ritiene di eseguire una valutazione complessiva della superficie facendo esplicito riferimento alla Norma UNI 10750, che ha permesso la parametrizzazione dei singoli apporti, secondo la prassi oramai consolidata ed accettata a livello internazionale.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie rilevata e misurata:

CODICE	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE ZONA	SUPERFICIE COMMERCIALE ELEMENTARE/MODULO	UNITA'	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	Coefficiente di omogeneizzazione	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA	NUMERO DI APPARTAMENTI
<b>A1</b>	APPARTAMENTI BILOCALE (1 BLOCCO DA 5) 2 PIANI	APPARTAMENTI P.T.	102,02	1	102,02	1,00	102,02	5
		APPARTAMENTI P.I.	73,53		73,53	1,00	73,53	
		SCALE	8,57		8,57	0,33	2,83	
		ESTERNO	185,78		185,78	0,10	18,58	
<b>TOTALE</b>					<b>369,90</b>		<b>196,96</b>	
<b>TOTALE</b>		CABINA ENEL IN PROSSIMITA' DI A1	31,37	1	31,37	0,40	12,55	---
<b>TOTALE</b>					<b>31,37</b>		<b>12,55</b>	
<b>A2</b>	BOOKING /UFFICI	UFFICI (ABUSIVI)	76,21	1	76,21	0,00	0,00	
		UFFICI IN AVANZAMENTO (ABUSIVI)	45,00		45,00	0,00	0,00	
<b>TOTALE</b>					<b>121,21</b>		<b>0,00</b>	
<b>B1</b>	APPARTAMENTI BILOCALE	APPARTAMENTO P.T.	35,77	28	1.001,56	1,00	1.001,56	28
		ESTERNO (PATIO)	11,23		314,44	0,10	31,44	
<b>TOTALE</b>					<b>1.316,00</b>		<b>1.033,00</b>	
<b>C1</b>	APPARTAMENTI BILOCALE (3 BLOCCHI DA 8 CIASCUNO) 2 PIANI	APPARTAMENTI P.T.	133,28	3	399,84	1,00	399,84	24
		APPARTAMENTI P.I.	130,56		391,68	1,00	391,68	
		BALCONI	36,44		109,32	0,33	36,08	
		SCALE	27,36		82,08	0,33	27,09	
<b>TOTALE</b>					<b>1.103,40</b>		<b>866,73</b>	
<b>C2</b>	APPARTAMENTI tipo "Hotel" (1 BLOCCO DA 42)	APPARTAMENTI P.T.	770,58	1	770,58	0,90	693,52	42
		6 APPARTAMENTI P.T. (ABUSIVI)	128,42		128,42	0,00	0,00	
		ESTERNO (PATIO)	334,00		334,00	0,33	110,22	



	LOCALE FOTOVOLTAICO (ABUSIVO)	9,92		9,92	0,00	0,00	
	LOCALE TECNICO (ABUSIVO)	8,00		8,00	0,00	0,00	
<b>TOTALE</b>				<b>1.250,92</b>		<b>803,74</b>	
<b>C3</b>	APPARTAMENTI P.T.	266,56	1	266,56	1,00	266,56	<b>16</b>
	APPARTAMENTI P.I.	261,12		261,12	1,00	261,12	
	BALCONI	72,88		72,88	0,33	24,05	
	SCALE	54,72		54,72	0,33	18,06	
	ESTERNO (PATIO)	80,32		80,32	0,10	8,03	
	LOCALE TECNICO (ABUSIVO)	18,08		18,08	0,00	0,00	
<b>TOTALE</b>				<b>753,68</b>		<b>577,82</b>	
<b>C4</b>	APPARTAMENTI P.T.	199,92	1	199,92	1,00	199,92	<b>12</b>
	APPARTAMENTI P.I.	199,50		199,50	1,00	199,50	
	BALCONI	54,66		54,66	0,33	18,04	
	SCALE	74,61		74,61	0,33	24,62	
	ESTERNO (PATIO)	155,31		155,31	0,10	15,53	
	LOCALE TECNICO (ABUSIVO)	3,60		3,60	0,00	0,00	
<b>TOTALE</b>				<b>687,60</b>		<b>457,61</b>	
<b>C5</b>	APPARTAMENTI TRILOCALE (1 BLOCCO DA 5)	266,90	1	266,90	1,00	266,90	<b>5</b>
	ESTERNO (PATIO)	98,28		98,28	0,10	9,83	
<b>TOTALE</b>				<b>365,18</b>		<b>276,73</b>	
<b>C6</b>	APPARTAMENTI tipo "Hotel" (1 BLOCCO DA 6)	132,80	1	132,80	0,90	119,52	<b>6</b>
	ESTERNO (PATIO)	46,68		46,68	0,10	4,67	
<b>TOTALE</b>				<b>179,48</b>		<b>124,19</b>	
<b>C7</b>	APPARTAMENTI BILOCALE (3 BLOCCHI DA 8 CIASCUNO) 2 PIANI	199,92	2	199,92	1,00	399,84	<b>24</b>
	APPARTAMENTI P.I.	195,84		195,84	1,00	391,68	
	BALCONI	54,66		54,66	0,33	36,08	

	SCALE	41,04	82,08	0,33	27,09
	ESTERNO (PATIO)	60,24	120,48	0,10	12,05
	LOCALE TECNICO (ABUSIVO)	6,00	12,00	0,00	0,00
<b>TOTALE</b>			<b>1.103,40</b>		<b>866,73</b>
<b>C8</b>					<b>16</b>
APPARTAMENTI BILOCALE (2 BLOCCHI DA 8 CIASCUNO) 2 PIANI	APPARTAMENTI P.I.	133,28	266,56	1,00	266,56
	APPARTAMENTI P.I.	130,56	261,12	1,00	261,12
	BALCONI	36,44	72,88	0,33	24,05
	SCALE	27,36	54,72	0,33	18,06
	ESTERNO (PATIO)	40,16	80,32	0,10	8,03
<b>TOTALE</b>			<b>735,60</b>		<b>577,82</b>
<b>C9</b>					<b>23</b>
APPARTAMENTI MONOLOCALE (1 BLOCCO DA 23) 2 PIANI	APPARTAMENTI P.I.	418,30	418,30	1,00	418,30
	APPARTAMENTI P.I.	365,74	365,74	0,70	256,02
	SCALE	16,44	16,44	0,33	5,43
	ESTERNO (PATIO)	146,36	146,36	0,10	14,64
	LOCALE TECNICO (ABUSIVO)	7,10	7,10	0,00	0,00
<b>TOTALE</b>			<b>946,84</b>		<b>694,38</b>
<b>C10</b>					<b>16</b>
APPARTAMENTI BILOCALE (1 BLOCCO DA 16) 2 PIANI	APPARTAMENTI P.I.	266,56	266,56	1,00	266,56
	APPARTAMENTI P.I.	261,12	261,12	1,00	261,12
	BALCONI	72,88	72,88	0,33	24,05
	SCALE	54,72	54,72	0,33	18,06
	ESTERNO (PATIO)	80,32	80,32	0,10	8,03
<b>TOTALE</b>			<b>735,60</b>		<b>577,82</b>
<b>C11</b>					<b>2</b>
DEPOSITO + UFFICI Piano Terra	UFFICI	76,56	76,56	0,90	68,90
	DEPOSITO	59,76	59,76	0,70	41,83
	ESTERNO (TETTOIA)	18,72	18,72	0,40	7,49
APPARTAMENTI MONOLOCALE E TRILOCALE (2) Piano primo MANSARDATO	APPARTAMENTI P.I.	112,44	112,44	0,80	89,95
<b>TOTALE</b>			<b>267,48</b>		<b>208,18</b>

<b>C12</b>	APPARTAMENTI TRILOCALE (1 BLOCCO DA 10)	APPARTAMENTI P.I. ESTERNO (PATIO)	516,42 168,00	<b>1</b>	516,42 168,00	1,00 0,10	516,42 16,80	<b>10</b>
<b>TOTALE</b>			<b>684,42</b>		<b>684,42</b>		<b>533,22</b>	
<b>D1</b>	MINI MARKET	MINI MARKET	129,68	<b>1</b>	129,68	1,00	129,68	---
<b>TOTALE</b>			<b>129,68</b>		<b>129,68</b>		<b>129,68</b>	
<b>F1</b>	ANFITEATRO	ANFITEATRO SPAZIO ESTERNO	83,09 676,00	<b>1</b>	83,09 676,00	1,00 0,60	83,09 405,60	---
<b>TOTALE</b>			<b>759,09</b>		<b>759,09</b>		<b>488,69</b>	
<b>G1</b>	RISTORANTE	RISTORANTE TETTOIE (ABUSIVE) TETTOIE AREE DEPOSITO BAGNI ESTERNI	662,74 877,08 50,56 78,53 65,95	<b>1</b>	662,74 877,08 50,56 78,53 65,95	1,00 0,00 0,20 0,50 0,70	662,74 0,00 10,11 39,27 46,17	---
<b>TOTALE</b>			<b>1.734,86</b>		<b>1.734,86</b>		<b>758,28</b>	
<b>M1</b>	APPARTAMENTI (1 BLOCCO DA 14)	APPARTAMENTI P.I. ESTERNO (PATIO)	515,78 181,71	<b>1</b>	515,78 181,71	1,00 0,10	515,78 18,17	<b>14</b>
<b>TOTALE</b>			<b>697,49</b>		<b>697,49</b>		<b>533,95</b>	
<b>L1</b>	LOCALE AUTOCLAVE	LOCALI ESTERNO (RICOVERO SERBATOI)	32,32 177,99	<b>1</b>	32,32 177,99	1,00 0,10	32,32 17,80	
<b>TOTALE</b>			<b>210,31</b>		<b>210,31</b>		<b>50,12</b>	
<b>N1</b>	APPARTAMENTI BILOCALE (1 BLOCCO DA 4)	APPARTAMENTI P.I. ESTERNO (PATIO)	209,05 69,42	<b>1</b>	209,05 69,42	0,00 0,00	0,00 0,00	<b>4</b>
<b>TOTALE</b>			<b>278,47</b>		<b>278,47</b>		<b>0,00</b>	
<b>N2</b>	LOCALE INVERTER		12,35	<b>1</b>	12,35	1,00	12,35	---
<b>TOTALE</b>			<b>12,35</b>		<b>12,35</b>		<b>12,35</b>	
<b>N3</b>	APPARTAMENTI BILOCALE (1 BLOCCO)	APPARTAMENTI P.I. ESTERNO (PATIO)	55,81 21,96	<b>1</b>	55,81 21,96	0,00 0,00	0,00 0,00	<b>2</b>
<b>TOTALE</b>			<b>77,77</b>		<b>77,77</b>		<b>0,00</b>	

<b>N4</b>	LAVANDERIA	LAVANDERIA	19,95	1	19,95	0,50	9,98	...
<b>TOTALE</b>					<b>19,95</b>		<b>9,98</b>	
<b>N5</b>	CHIOSCO FOTO		17,49	1	17,49	0,50	8,75	...
<b>TOTALE</b>					<b>17,49</b>		<b>18,72</b>	
<b>N6</b>	LOCALE TECNICO		6,62	1	6,62	0,50	3,31	...
<b>TOTALE</b>					<b>6,62</b>		<b>3,31</b>	
<b>O1</b>	DEPOSITO	DEPOSITO (ABUSIVO)	178,48	1	178,48	0,00	0,00	...
		TETTOIE (ABUSIVE)	21,85		21,85	0,00	0,00	
<b>TOTALE</b>					<b>200,33</b>		<b>0,00</b>	
<b>O2</b>	RECEPTION+ DEPOSITO	RECEPTION+ DEPOSITO (ABUSIVI)	58,27		58,27	0,00	0,00	...
<b>TOTALE</b>					<b>58,27</b>		<b>0,00</b>	
<b>RECEPTION BUNGALOW</b>	1 LOCALE	LOCALE P.T. (ABUSIVO)	43,97	1	43,97	0,00	0,00	...
<b>TOTALE</b>					<b>43,97</b>		<b>0,00</b>	
<b>P.754 S.8</b>	1 APPARTAMENTO BILOCALE IN BLOCCO PRIVATO	LOCALE ESTERNO (PATIO)	33,32	1	33,32	0,80	26,66	...
<b>TOTALE</b>					<b>20,81</b>		<b>2,08</b>	
<b>TOTALE AREA EDIFICATA</b>					<b>54,13</b>		<b>28,74</b>	
<b>TOTALE AREA EDIFICATA SOLO IMPRONTA A TERRA</b>					<b>13.108,64</b>		<b>9.279,33</b>	
<b>TOTALE AREA EDIFICATA MA ABUSIVA, DUNQUE CONSIDERATA ESTERNA - "VERDE"</b>					<b>10.273,90</b>			
<b>AREE ESTERNE</b>					<b>1.888,19</b>			
<b>AREA ESTERNA</b>	ESTERNO	PISCINA	763,94	1	763,94	0,30	229,18	1.146,11
		CAMPI DA GIOCO	4.134,31		4.134,31	0,04	165,37	
		VERDE ATTREZZATO	8.025,37		8.025,37	0,04	321,01	
		VERDE	50.093,90		50.093,90	0,03	1.502,82	
		STRADE	20.070,54		20.070,54	0,04	802,82	

	PARCHEGGI	5.775,85		5.775,85	0,05	288,79
	VERDE (AREE ABUSIVE)	1.888,19		1.888,19	0,03	56,65
<b>TOTALE ESTERNO</b>				<b>90.752,10</b>		<b>3.366,65</b>
TOTALE TERRENO DI SEDIME (COMPRESO DI EDIFICATO) ---->						
101.026,00 mq						
SUPERFICIE ACQUISTATA AL 2006: 101.122,00 mq --- SUPERFICIE EFFETTIVA ATTUALE: 101.026,00 mq						
* LE SUPERFICI UTILIZZATE PER LA COMPARAZIONE COMPREDONO LO SPAZIO "ESTERNO" INTESO COME QUELLO STRETTAMENTE DI PERTINENZA (SPESSO PATIO)						

In definitiva dunque, il prezzo scaturito dall'indagine secondo l'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) è **10.000.000,00 euro** (dieci milioni) valore arrotondato.

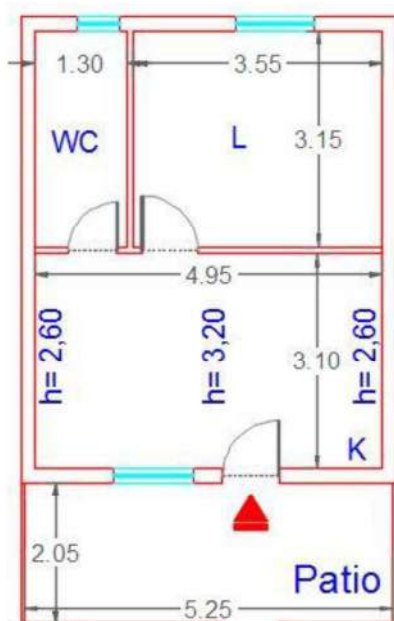
## **STIMA IN BASE AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Il costo di costruzione rappresenta parte del costo complessivo del processo di trasformazione e riguarda **la sola componente edilizia** di tale processo.

La stima del valore del **costo di costruzione**, consiste nella somma dei prodotti computati nelle quantità, per i rispettivi prezzi unitari di ciascuna lavorazione, facendo particolare attenzione a conteggiare tutte le lavorazioni per portare l'opera finita a regola d'arte dal punto di vista edilizio.

Il procedimento di stima del costo di costruzione, si articola secondo diversi passaggi che si vanno di seguito ad esporre.

### **Fase 1) INDIVIDUAZIONE DEL MODULO BASE**



Inizialmente, si deve valutare l'**edificio di riferimento** (nel nostro caso il "modulo base") di tipologia e dimensioni analoghe a quello oggetto di stima, in seguito, si deve **disaggregare** l'organismo edilizio di riferimento nelle varie componenti costruttive (murature e tavolati, intonaci, impianto elettrico, scavi e rinterri, ecc.).

## **FASE 2) DEFINIZIONE DEI COSTI UNITARI**




Si stima il costo di costruzione dell'edificio in ragione degli elementi funzionali in termini unitari (€/mq) e percentuali (%), calcolando il costo totale come: **Costo parametrico \* quantità**, infine, note tutte le categorie, viene stimato il costo totale dell'edificio correggendo **le incidenze** in relazione alle peculiarità del bene attraverso opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

## **FASE 3) COMPARAZIONE DEL COSTO CON GLI ALTRI BENI**

Qualora il progetto oggetto di valutazione del costo di costruzione presenti caratteristiche differenti rispetto a quelle a cui si riferiscono i costi unitari (modulo base), è necessario procedere all'adeguamento di tale costo, individuando le voci dei corpi d'opera che differiscono e aumentando l'incidenza del costo di tali opere, in ragione delle caratteristiche intrinseche, determinando così il nuovo costo unitario in funzione delle modifiche effettuate.

Si otterrà in tal modo un costo unitario di costruzione che tiene conto di tutte le caratteristiche dell'opera dal punto di vista quantitativo-qualitativo (con incrementi negativi o positivi del costo attualizzato già riscontrato per l'elemento in esame, in funzione delle migliori o peggiori caratteristiche).

Nel caso in esame, essendo un intero compendio turistico, si passa ad illustrare il procedimento di stima.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è constatato che la gran parte dei beni, componenti    è costituita da

**Appartamenti monolocale bilocale e trilocale**, nonché **camere fruibili con modalità "hotel"**, che partono dallo stesso modulo base e sono costruite secondo le stesse modalità costruttive (differenti per finiture e spazio di pertinenza esterno).

Gli altri beni che concorrono a formare il complesso turistico/alberghiero, possono essere raggruppati in altre categorie quali:

- 1) uffici (che comprendono anche reception);*
- 2) market;*
- 3) Anfiteatro;*
- 4) Ristorante;*
- 5) Locali tecnici;*
- 6) depositi.*

La consistenza economica secondo il costo di costruzione è stata determinata computando realmente, secondo CME - riferito al prezziario regione Calabria 2017, il valore del modulo base e partendo dal presupposto (verificato) che i beni hanno simili modalità costruttive e differiscono realmente per la destinazione d'uso, sono stati applicati, i cosiddetti "coefficienti di omogeneizzazione".

Tali coefficienti, sono stati differenziati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche di ogni singolo bene (destinazione d'uso - livello di fruibilità - stato di manutenzione - livello di finiture - spazio di pertinenza - regolarità urbanistica ecc.) ed hanno circostanziato l'incidenza delle caratteristiche per ogni cespite.



Inoltre, sono stati valutati altri aspetti per la definizione del valore unitario, ovvero si è considerato in aggiunta:

- 1) "COSTO UNITARIO DA VALUTAZIONE TIPOLOGICA  
"EDILIZIA RESIDENZIALE UNIFAMILIARE DI TIPO MEDIO"  
(Prezzi Tipologie edilizie DEI) dell'anno 2012.

A	<b>EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO</b>				20
	2	<b>Edificio unifamiliare</b>			
S.l.p. 798 m <sup>2</sup>	V. 2.633 m <sup>3</sup>	Tempi 10 mesi	Costo dell'opera al m <sup>2</sup> € 1.063,00	Costo dell'opera al m <sup>3</sup> € 322,00	

- 2) Il COSTO UNITARIO DA VALUTAZIONE TIPOLOGICA  
"EDILIZIA ECONOMICA RESIDENZIALE UNIFAMILIARE"  
(prezziario Calabria 2013);

- 3) COSTO UNITARIO DA VALUTAZIONE TIPOLOGICA "EDILIZIA  
RESIDENZIALE UNIFAMILIARE" (prezziario Calabria 2013).

Essendo i valori computati con il prezziario dei LLPP, è stato applicato un ribasso del 30% per tenere conto dei reali prezzi che si praticano sul libero mercato (sia nei lavori pubblici che privati).

Inoltre, poiché i prezziari sono aggiornati al 2012/2013, i prezzi si sono attualizzati al 01/01/2018 mediante una rivalutazione

monetaria in base agli indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, con tale metodologia, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

$$V^* = V_0 + V_0 \cdot \left( \frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove  $V^*$  è il prezzo aggiornato al momento di stima,  $V_0$  è il valore di partenza,  $NI^a$  è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento,  $NI^p$  è il numero indice relativo al mese di cui si dispone il valore, si attualizza il valore computato.

Si riporta a seguire il Computo Metrico Estimativo riferito al su citato modulo base, da cui si è partiti per definire il costo di costruzione:

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	MISURAZIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
1	PR.E.0110.30.a	Scavo di sbancamento effettuato con mezzi meccanici compresa la rimozione di arbusti e ceppaie, la profilatura delle pareti, la regolarizzazione del fondo, il carico sugli automezzi ed il trasporto a rifiuto o per rilevato fino ad una distanza massima di 5000 m: in rocce sciolte (argilla, sabbia, ghiaia, pozzolana, lapillo, terreno vegetale e simili o con trovanti fino ad 1 mc) MISURAZIONI:  SOMMAND mc	80,00			0,700	56,00		
						56,00	6,10	341,60	
2	PR.E.0310.10.a	Conglomerato cementizio fornito e posto in opera per opere non strutturali, a dosaggio con cemento 32.5 R, eseguito secondo le prescrizioni tecniche previste, compresa la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera eseguita a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, le casseforme, e ferro di armatura, con i seguenti dosaggi: 150 kg/mc MISURAZIONI: Magrone  SOMMAND mc	70,00			0,100	7,00		
						7,00	93,82	656,74	

3	PR.E.0310.20.a	Conglomerato cementizio fornito e posto in opera, a resistenza caratteristica e conforme alla norma UNI 9858; dimensione massima degli inerti pari a 30 mm, classe di lavorabilità (slump) S4 (fluida); eseguito secondo le prescrizioni tecniche del Capitolato Speciale di Appalto, compresa la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera realizzata a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, cassaforme, e ferro di armatura, compresi eventuali additivi. In fondazione Classe di esposizione XCl-XC2 Rck 30 N/mmq M I S U R A Z I O N I: PLATEA	60,00		0,250	15,00				
		SOMMAND mc				15,00	118,90			1783,50
4	PR.E.0330.10.a	Casseforme di qualunque tipo rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, opere di puntellatura e sostegno fino ad un'altezza di 4 metri dal piano di appoggio; eseguite a regola d'arte e misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo. per opere di fondazione M I S U R A Z I O N I: Casseforme	33,20		0,250	8,30				
		SOMMAND mq				8,30	35,03			290,75
5	PR.R.0350.10.a	Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio lavorato e tagliato a misura, sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature, ecc.; nonché tutti gli oneri relativi ai controlli di legge; del tipo Fe B 38 K, Fe B 44 K di qualunque diametro. Acciaio in barre per armature M I S U R A Z I O N I: Armature fondazioni	18,00		60,000	1080,00				
		SOMMAND kg				1080,00	1,68			1814,40
6	PR.E.0310.30.a	Conglomerato cementizio fornito e posto in opera, a resistenza caratteristica e conforme alla norma UNI 9858; dimensione massima degli inerti pari a 30 mm, classe di lavorabilità (slump) S4 (fluida); eseguito secondo le prescrizioni tecniche del Capitolato Speciale di Appalto, compresa la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera realizzata a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, cassaforme, e ferro di armatura, compresi eventuali additivi. In elevazione Classe di esposizione XCl-XC2 Rck 30 N/mmq M I S U R A Z I O N I: Travi - cordolo  Pilastri	6,00	31,10	0,200	0,200	1,24			
		SOMMAND mc		0,20	0,400	2,600	1,25	2,49	129,51	322,48
7	PR.E.0340.10.a	Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio lavorato e tagliato a misura, sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature, ecc.; nonché tutti gli oneri relativi ai controlli di legge; del tipo Fe B 38 K, Fe B 44 K Acciaio in barre per armature M I S U R A Z I O N I:	5,00		90,000	450,00				
		SOMMAND kg				450,00	1,90			855,00

8	PR.E.0330.10.b	Casseforme di qualunque tipo rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, opere di puntellatura e sostegno fino ad un'altezza di 4 metri dal piano di appoggio; eseguite a regola d'arte e misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo. per opere in elevazione M I S U R A Z I O N I: Travi Pilastri	6,00	31,10	0,700	2,600	21,77	18,72			
		SOMMAND mq					40,49	44,69	1809,50		
9	PR.E.0740.40.a	Realizzazione di sottofondo in ghiaia grossa o ciottoloni, spessore 20-30 cm, compreso avvicinamento del materiale, stesura e compattazione effettuati anche con l'ausilio di mezzi meccanici sottofondo in ghiaia grossa o ciottoloni, spessore 20-30 cm M I S U R A Z I O N I: Ghiaia di sottofondo vespaio	30,00		0,250		7,50				
		SOMMAND mc					7,50	32,00	240,00		
10	PR.E.0310.10.a	Conglomerato cementizio fornito e posto in opera per opere non strutturali, a dosaggio con cemento 32,5 R, eseguito secondo le prescrizioni tecniche previste, compresa la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera eseguita a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, le casseforme, e ferro di armatura, con i seguenti dosaggi: 150 kg/mc M I S U R A Z I O N I: Magrone sottofondo vespaio	30,00		0,100		3,00				
		SOMMAND mc					3,00	93,82	281,46		
11	NP.01	Vespaio aereato di cantinato o di piano terreno non cantinato realizzato con elementi modulari in plastica da cm 100 x 75 h cm 40 messi in opera come di seguito descritto: - Livellamento del piano di appoggio. - Formazione di massetto in cls cm.10 - Posa in opera di elementi modulari in plastica, compreso ogni onere per fornitura e posa, carico scarico e sfrido, nulla escluso h16. - Getto di calcestruzzo per formazione di massetto spess. cm. 8 armato con rete elettrosaldata con maglia da cm 20x20 diametro ferri Ø 5/6 e la realizzazione degli appoggi per formazione di massetto. Compreso condotti di aereazione esterna anche da inserire nelle fondazioni perimetrali e posa di rete o barriera esterna anti animali. Tutto quanto compreso per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte. M I S U R A Z I O N I: Vespaio	30,00				30,00				
		SOMMAND mq					30,00	36,68	1100,40		

12	PR.E.1120.10.a	Orditura di tetti in legno lamellare. Costruzione della struttura portante del tetto, realizzato con legno di abete rosso lamellare, incollato con colle resorciniche secondo le norme "DIN" ed impregnate con una mano di Xiladecor, fornita e posta in opera. Sono compresi: la coloritura; il calcolo per i carichi e sovraccarichi di cui al D.M. 12.2.82 e comunque secondo le norme vigenti; la ferramenta per il fissaggio di tutti i componenti in acciaio zincato a bagno dopo la lavorazione; le piastre di ancoraggio delle capriate ai cordoli o alle murature, il tutto secondo la vigente normativa antisismica. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita Con schema statico semplice (travi semplicemente appoggiate, e simili) M I S U R A Z I O N I: ORDITURA COPERTURA Travi principali longitudinali Travi secondarie Pilastri tettoia Pilastri tettoia	3,00 2,00 2,00 2,00	8,85 8,85 0,12 0,10	0,180 0,100 0,120 0,100	0,200 0,100 2,600 2,600	0,96 0,18 0,07 0,05				
		SOMMAND mc						1,26	1181,96	1489,27	
13	PR.E.1120.20.a	Tavolame in legno legno lamellare per appoggio pacchetto di copertura di spessore mm 20-60, fornito e posto in opera, per appoggio del manto di tegole. E' compresa la necessaria chiodatura e gli sfridi. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Tavolame in legno legno lamellare per appoggio pacchetto di copertura M I S U R A Z I O N I:		6,50	10,450	0,030	2,04				
		SOMMAND mc						2,04	560,54	1143,50	
14	PR.E.110.40.b	Piccola orditura, fornita e posta in opera compresa l'intestatura, la muratura delle testate e la chiodatura alla struttura sottostante in legname di castagno M I S U R A Z I O N I: Primari	15,00	6,50	0,070	0,070	0,48				
		SOMMAND mc						0,48	1236,30	593,42	
15	PR.E.1120.20.a	Tavolame in legno legno lamellare per appoggio pacchetto di copertura di spessore mm 20-60, fornito e posto in opera, per appoggio del manto di tegole. E' compresa la necessaria chiodatura e gli sfridi. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Tavolame in legno legno lamellare per appoggio pacchetto di copertura M I S U R A Z I O N I:		6,50	10,450	0,020	1,36				
		SOMMAND mc						1,36	560,54	762,33	
16	PR.E.1150.10.b	Manto di copertura a tegole in laterizio, disposto su piani predisposti, compreso murature accessorie di colmi, diagonali, filari saltuari e rasatura perimetrale: con coppo e controcoppo M I S U R A Z I O N I:		5,00	10,000		50,00				
		SOMMAND mq						50,00	36,93	1846,50	
17	PR.E.1170.40.d	Canali di gronda, converse e scossaline montate in opera compreso pezzi speciali ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte compreso cicogne di sostegno in acciaio zincato preverniciato da 8/10 M I S U R A Z I O N I:									

		Canali e scoassaline		32,90			32,90		
		SOMMANDO m					32,90	13,94	458,63
18	PR.E.1170.120.c	Discendenti fornite in opera compreso pezzi speciali ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte compreso collari di sostegno in acciaio zincato preverniciato da 6/10							
		MISURAZIONI:	2,00		2,500	5,00			
		SOMMANDO m				5,00	9,31		46,55
19	PR.E.0890.40.a	Muratura a cassa vuota eseguita a qualsiasi altezza o profondità con malta di sabbia e cemento, costituita da doppia parete con interposta camera d'aria, con parametro esterno con elementi forati in laterizio alleggerito, avente peso specifico apparente pari a Kg 600/mc. percentuale di foratura compresa tra il 60/70 % e parametro interno con blocchi in lapillo e cemento. Spessore al massimo di cm 40 Con alveolati da 12,5x25x25 e blocchi da cm 8							
		MISURAZIONI:	2,00	6,75	2,500	33,75			
			2,00	5,35	2,000	21,40			
		SOMMANDO mq				55,15	54,94		3029,94
20	PR.E.0820.90.b	Tramezzatura di mattoni posti in foglio e malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte Con foratelle a dieci fori (8x25x25 cm): con malta di cemento e sabbia							
		MISURAZIONI:		4,95	2,500	12,38			
				3,15	2,500	7,88			
		SOMMANDO mq				20,26	30,00		607,80
21	PR.E.0850.10.b	Muratura o tramezzatura di blocchi forati in calcestruzzo, 20x50 cm, a superficie piana, eseguita con malta bastarda, a qualsiasi altezza, compreso ogni onere e magistero per fornire l'opera eseguita a perfetta regola d'arte spessore 12 cm							
		MISURAZIONI:		8,00	1,000	8,00			
		Muretto esterno							
		SOMMANDO mq				8,00	30,75		246,00
22	PR.E.1620.50.c	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per interni su pareti verticali con malta idraulica							
		MISURAZIONI:							
		Tamponature interne	2,00	6,75	2,500	33,75			
			2,00	5,35	2,500	26,75			
		Tramezzi	2,00	4,95	2,500	24,75			
			2,00	3,15	2,500	15,75			
		SOMMANDO mq				101,00	22,90		2312,90

23	PR.E.1620.60.c	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm. con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per esterni su pareti verticali: con malta idraulica M I S U R A Z I O N I: PARETI ESTERNE	2,00	6,75	2,500	33,75		
			2,00	5,35	2,500	26,75		
		Muretto	2,00	8,00	1,000	16,00		
		SOMMAND mq				76,50	24,86	1901,79
24	PR.E.2120.40.b	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse su superfici interne: con idropittura traspirante e idrorepellente M I S U R A Z I O N I: Tamponature interne	2,00	6,75	2,500	33,75		
			2,00	5,35	2,500	26,75		
		Tramezzi	2,00	4,95	2,500	24,75		
			2,00	3,15	2,500	15,75		
		SOMMAND mq				101,00	6,39	645,39
25	PR.E.2120.50.b	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse su superfici esterne: con idropittura traspirante e idrorepellente M I S U R A Z I O N I: Pareti esterne	2,00	6,75	2,500	33,75		
			2,00	5,35	2,500	26,75		
		SOMMAND mq				60,50	6,39	386,60
26	PR.E.0720.20.a	Massetto di sottofondo di malta di cemento tipo 32.5 dosato a 400 kg per 1,00 mc di sabbia per piano di posa di pavimentazioni sottili (linoleum, gomma, piastrelle resilienti, ecc.) dato in opera ben battuto, livellato e lisciato perfettamente spessore non inferiore a 4 cm M I S U R A Z I O N I: Massetti	31,43			31,43		
		Esterno	11,13			11,13		
		SOMMAND mq				42,56	17,47	743,52
27	PR.E.0720.20.b	Massetto di sottofondo di malta di cemento tipo 32.5 dosato a 400 kg per 1,00 mc di sabbia per piano di posa di pavimentazioni sottili (linoleum, gomma, piastrelle resilienti, ecc.) dato in opera ben battuto, livellato e lisciato perfettamente per ogni cm di maggior spessore oltre i 4 cm M I S U R A Z I O N I:	31,43		5,000	157,15		
		Esterno	11,13		5,000	55,65		
		SOMMAND mq				212,80	1,76	374,53
28	PR.E.0780.10.a	Fornitura e posa in opera di zincorete a maglia quadra o rettangolare di spessore con filo di spessore mm 2,2- 3,0 per massi di sottofondo, in opera compreso sormonti non inferiori a cm 10, piegagure, legature e tagli. Misurato per la superficie netta Zincorete per posa di massi di sottofondo						

		MISURAZIONI:						
		Massetti	31,43			31,43		
		Esterno	11,13			11,13		
		SOMMANDO mq				42,56	1,67	71,08
29	PR.E.1330.30.a	Pavimento in piastrelle di gres fine porcellanato 1° scelta, ottenute per pressatura, a massa omogenea, rispondenti alle norme UNI EN 176 gruppo B I, poste in opera fresco su fresco su letto di sabbia e cemento previo spolvero di cemento tipo 32.5 con giunti connessi a cemento bianco o colorato, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e pezzi speciali. Dimensioni 40x40 cm, spessore non inferiore a 9 mm: tinta unita naturale opaca						
		MISURAZIONI:						
		Pavimenti interni	31,43			31,43		
		SOMMANDO mq				31,43	47,94	1506,75
30	PR.E.1520.10.a	Rivestimento di pareti interne con piastrelle di ceramica smaltata monocottura, pasta rossa, rispondenti alle norme UNI 159 gruppo BIII, con superficie liscia o semilucida poste in opera con idoneo collante su sottofondi predisposti, compresa la stuccatura dei giunti con idonei stucchi impermeabilizzanti, la pulitura finale e i pezzi speciali: Da cm 20x20 o 20x25 in tinta						
		MISURAZIONI:						
		WC	8,90		2,000	17,80		
		SOMMANDO mq				17,80	40,83	726,77
31	PR.E.1580.80.a	Zoccolino battiscopa in gomma superficie liscia, posto in opera con idoneo collante: Altezza da cm 6						
		MISURAZIONI:						
		Interni	29,50			29,50		
		SOMMANDO m				29,50	9,54	281,43
32	PR.E.1330.60.a	Pavimento in piastrelle di gres fine porcellanato 1° scelta, ottenute per pressatura, a massa omogenea, rispondenti alle norme UNI EN 176 gruppo B I, poste in opera fresco su fresco su letto di sabbia e cemento previo spolvero di cemento tipo 32.5 con giunti connessi a cemento bianco o colorato, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e pezzi speciali. Dimensioni 30x30 cm, con superficie antiscivolo, spessore non inferiore a 9 mm: tinta unita naturale opaca						
		MISURAZIONI:						
		Esterno	11,13			11,13		
		SOMMANDO mq				11,13	42,64	474,58



33	P.R.E.1810.20.b	<p>Portoncino blindato,fornito e posto in opera, realizzato con battente costituito da una doppialamiera d'acciaio elettrozincata dello spessore di mm 10/10, con rinforzo interno e nervature anch'esse in acciaio, saldate sui tre lati. Serratura a doppia mappa, dotata di n 4 chiavistelli del diametro mm 18 in acciaio nichelato, con corsa di circa mm 35 nel telaio, più il mezzo giro di servizio con due aste verticali che azionano un chiavistello in basso con deviatore e un'asta con perno rotativo che va a bloccare la parte superiore. Chiusura dal lato cerniere di acciaio nichelato del diametro minimo di mm 14, montati su supporto di mm 60/10 di spessore. Controtelaio in lamiera di acciaio elettrozincata, dotata di almeno n 8 zanche, piegate e nervate, per l'ancoraggio alla muratura. Telaio realizzato in lamiera di acciaio dello spessore di mm 20/10 montanti e testata superiore collegati con saldatura a filo continuo, verniciato con polveri epossidiche in tinta testa di moro, previo trattamento a base di fosfati di zinco-manganese. Il battente rivestito con due pannelli, spessore minimo mm 6, impiallacciati in mogano o noce. Sono compresi: le cerniere di acciaio regolabili autolubrificanti; il compasso di sicurezza fissato al telaio con bullone a testa cilindrica e dado esagonale; una piastra in acciaio al manganese inserita tra la serratura e l'esterno della porta; le guarnizioni di battuta; la soglia mobile automatica a filo pavimento; lo spioncino panoramico; il pomolo fisso esterno e la maniglia interna in alluminio; la coibentazione del battente; le opere murarie. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. La porta deve essere certificata in classe I antintrusione secondo norma UNI 9569. A due ante dimensioni cm 90-110 x 210-220 M I S U R A Z I O N I:</p>	1,00			1,00		
		SOMMANDO cad				1,00	1174,87	1174,87
34	P.R.E.1830.10.g	<p>Invetriata con/senza sopra-luce fisso, da telaio maestro cm 9 x 4,5 di coltello con battuta ricacciata per avvolgibile; battenti apribili, armati a telaio e ripartiti a riquadro, formati da listoni scorniciati in ambo le facce di cm 6,5x 4,5 con incassi per i vetri; faccia inferiore altezza cm 18 in legno pino russo a due battenti M I S U R A Z I O N I:</p>		1,150	1,100	1,27		
				1,100	1,100	1,21		
				0,600	1,100	0,66		
		SOMMANDO mq				3,14	219,65	689,70
35	P.R.E.2000.180.b	<p>Vetrata termoacustiche isolanti composte da due cristalli incolori con intercapedine 6-12 mm, poste in opera con opportuni distanziatori su infissi o telai in legno o metallici compreso sfridi, tagli e sigillanti siliconici, a norma UNI ISO 105933-1; spessore di 5 mm M I S U R A Z I O N I:</p>	3,42			3,42		
		SOMMANDO mq				3,42	58,00	198,36

36	PR.E1840.30.a	<p>Persiana di legno di superficie superiore a mq 3 senza sopra-luce, ma con parte apribile in corpo, costituita da telaio maestro sezione cm 7 x 5; battenti formati da listoni sezione cm 6,5 x 5 con incastri a mezza grossezza per tenute delle stecche di spessore cm 1,2 luogo di posazione, impugnatura a scivolo o maniglia a rotazione con arganello e quanto altro occorre per dare l'apparecchio funzionale in opera In legno pino russo a due battenti</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p>	3,42				3,42		
		SOMMAND mq					3,42	242,83	830,48
37	PR.E1810.60.b	<p>Porta interna in legno di abete ad uno o due battenti, con o senza sopra-luce a vetri fisso composta da: telaio di sezione 8x4,5 cm liscio o con modanatura perimetrale ricacciata; battenti formati da listoni di sezione 8x4,5 cm scorniciati su ambo le facce, armati a telaio a due riquadri con pannelli 2,5 mm e mostra scorniciata; fascia inferiore di altezza fino a 20 cm, in opera compresa ferramenta in particolare, staffe e meccioni a rondella, saliscendi incastrati nei canti, maniglie e bandelle di ottone, ganci e ritieni, serratura Porta interna in legno di abete ad uno battente</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p>	2,00	0,800	2,200		3,52		
		SOMMAND mq					3,52	233,28	821,15
38	PR.E1410.20.c	<p>Soglie lisce, pedate e sottogradi di gradini rettangolari, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo, dello spessore di 2 cm, di larghezza superiore a 18 cm e lunghezza non superiore a 1,50 m, lucidate sul piano e sulle coste in vista, con spigoli leggermente smussati, poste in opera con malta bastarda, compreso le occorrenti murature, stuccature, stilatura, sigillatura dei giunti e grappe Botticino</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p> <p>Finestre</p> <p>Porta</p>		2,850	0,300		0,86		
		SOMMAND mq		1,200	0,300		0,36		
							1,22	138,10	168,48
39	PR.1010.40.a	<p>Predisposizione di allaccio per apparecchi igienico-sanitari con alimentazione a collettori con rubinetti di intercettazione 3/4 x 12, fornito e posto in opera all'interno di bagni, wc, docce, cucine etc. a valle delle valvole di intercettazione ubicate nel locale. Sono compresi: le valvole suddette; il collettore e relativa cassetta in plastica con coperchio, le tubazioni in rame in lega secondo UNI 5649/1 con titolo di purezza Cu 99,9 rivestito con resina polivinilica stabilizzata di spessore minimo mm 1,5 a sezione stellare( con caratteristiche dimensionali come da UNI 6507 B) per distribuzioni d'acqua fredda. Sono esclusi: il ripristino dell'intonaco; la fornitura e la posa in opera delle apparecchiature igienico-sanitarie con le relative rubinetterie. Sono comprese: le opere murarie per l'apertura e eguagliatura delle tracce e quanto altro necessario per dare il lavoro finito e funzionante l'impianto di acqua fredda a collettori per ambienti fino a 5 pezzi</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p> <p>Adduzione acqua fredda</p>	5,00				5,00		
		SOMMAND cad					5,00	71,78	358,90

40	PR.I.010.60.a	<p>Predisposizione di allaccio per apparecchi igienico-sanitari con alimentazione a collettori con rubinetti di intercettazione 3/4 x 1/2, fornito e posto in opera all'interno di bagni, wc, docce, cucine etc. a valle delle valvole di intercettazione ubicate nel locale. Sono compresi: le valvole suddette; il collettore e relativa cassetta in plastica con coperchio, le tubazioni in rame in lega secondo UNI 5849/1 con titolo di purezza Cu 99,9 rivestito con resina polivinilica stabilizzata di spessore minimo mm 1,5 a sezione stellare( con caratteristiche dimensionali come da UNI 6507 B) per distribuzioni d'acqua calda. Sono esclusi: il ripristino dell'intonaco; la fornitura e la posa in opera delle apparecchiature igienico-sanitarie con le relative rubinetterie. Sono comprese: le opere murarie per l'apertura e eguagliatura delle tracce e quanto altro necessario per dare il lavoro finito e funzionante Impianto di acqua calda a collettori per ambienti fino a 5 pezzi</p> <p>M I S U R A Z I O N I: Adduzione acqua calda</p>	4,00			4,00		
		SOMMAND cad				4,00	68,13	272,52
41	PR.C.0180.40.a	<p>Posa di tubo multistrato corazzato per condotte in pressione, per linee, costituito da: tubo interno in Polietilene PE 100 a norma UNI 10910 rivestito da un doppio nastro di alluminio e da un mantello esterno antiabrasione in Polietilene PE 100. Marchiato ogni metro con sigla produttore, marchio e numero distintivo IIP, data di produzione, diametro del tubo, norma di riferimento. Fornito e posta in opera a qualsiasi altezza e profondità. Nel prezzo sono compresi: pezzi speciali, materiale per giunzioni, opere murarie di apertura e chiusura tracce su laterizi forati e murature leggere con esclusione di tracce su solette, muri in C.A. o in pietra , di rifacimento dell'intonaco, della tinteggiatura ed esecuzione di staffaggi in profilati, gli apparecchi idraulici. PFA 16 Tubazione del diametro esterno 20 mm spessore 2,0 mm</p> <p>M I S U R A Z I O N I: Adduzione principale acqua sanitaria</p>	10,00			10,00		
		SOMMAND m				10,00	9,78	97,80
42	PR.I.010.130.a	<p>Impianto di scarico con l'uso di tubi in PVC con innesto a bicchiere fornito e posto in opera all'interno di bagni, wc, docce, cucine etc. a valle della colonna fecale. Sono compresi: il pozzetto a pavimento; le tubazioni in PVC le guarnizioni, le opere murarie per l'apertura e eguagliatura delle tracce escluso il ripristino dell'intonaco e del masso. E' inoltre compreso quanto altro necessario per dare il lavoro finito e funzionante. Sono esclusi: la fornitura e la posa in opera delle apparecchiature igienico-sanitarie con le relative rubinetterie Impianto di scarico con tubi PVC per ambienti civili fino a 5 pezzi</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p>	5,00			5,00		
		SOMMAND cad				5,00	55,26	276,30
43	PR.I.0310.10.f	<p>Tubo in PVC rigido, per colonne fecali verticali o simili, di lunghezza m 3, giunzione a bicchiere con sistema o saldato per polifusione, temperatura massima dei fluidi convogliati 70 gradi, conforme alle norme UNI EN 1401-1 tipo SN (ex 303/1/2) fornito in opera; compreso gli oneri del fissaggio alle pareti con relativo collare, del passaggio dei tubi in solai o murature ma escluso gli oneri di fori</p>						

		per il passaggio degli stessi Tubo in PVC rigido da mm 140						
		MISURAZIONI: Colonna principali			2,000	2,00		
		SOMMANDO m				2,00	18,25	36,50
44	PR.L0110.20.a	Impianto elettrico per edificio civile per ambiente fino a m <sup>2</sup> 16 completo di:-sistema di distribuzione con eventuali opere in tracce su muratura;-conduttori del tipo H07V-K o N07V-K di sezione minima di fase e di terra pari a mm <sup>2</sup> 2,5;-scatola di derivazione incassata da mm 104x66x48 con coperchio oppure se a vista da mm 100x100x50;-scatola portafrutto incassata a muro 3 posti oppure se a vista da mm 66x82;-supporto 1 posto con viti vincolanti per scatola 3 posti;-frutto, serie commerciale;-placca in materiale plastico o metallo 1 posto per scatola 3 posti;-morsetti a mantello o con caratteristiche analoghe;conformi alle norme CEF e progettate ed eseguite in conformità del disposto della legge 46/90, incluse le opere murarie per l'apertura delle tracce, fori e quant'altro per il posizionamento e fissaggio dei pezzi, ogni onere compreso per dare l'opera compiuta a regola d'artePer punto luce a interruttore 1G A Punto luce con corrugato leggero MISURAZIONI:	3,00			3,00		
		SOMMANDO cad				3,00	36,69	110,07
45	PR.L0110.190.a	Impianto elettrico per edificio civile per ambiente fino a m <sup>2</sup> 16 completo di:-sistema di distribuzione con eventuali opere in tracce su muratura;-conduttori del tipo H07V-K o N07V-K di sezione minima di fase e di terra pari a mm <sup>2</sup> 2,5;-scatola di derivazione incassata da mm 104x66x48 con coperchio oppure se a vista da mm 100x100x50; -scatola portafrutto incassata a muro 3 posti oppure se a vista 1 posto da mm 66x82;-supporto con viti vincolanti a scatola;-frutto, serie commerciale;-placca in materiale plastico o metallo;-morsetti a mantello o con caratteristiche analoghe;conformi alle norme CEI e progettate ed eseguite in conformità del disposto della legge 46/90, incluse le opere murarie per l'apertura delle tracce, fori e quant'altro per il posizionamento e fissaggio dei pezzi, ogni onere compreso per dare l'opera compiuta a regola d'artePer punto presa bivalente 10/16A Punto presa bivalente 10/16A con corrugato leggero MISURAZIONI:	5,00			5,00		
		SOMMANDO cad				5,00	35,98	179,90

46	PR.L010.330.a	<p>Impianto elettrico per edificio civile -sistema di distribuzione con eventuali opere in tracce su muratura;-conduttori coassiale con carico di resistenza pari a 75 Ohm/km a 20° C isolamento con guaina di PVC di colore bianco;-scatola di derivazione in linea montante a distanza non superiore a m 5 (pagata a parte);-scatola portafrutto incassata a muro 3 posti oppure se a vista 1 posto da mm 66x82;-supporto con viti vincolanti a scatola;-presa coassiale derivata di diametro mm 9.5- per impianti di antenna singoli o collettivi TV UHF/VHF-placca in materiale plastico o metallo; conformi alle norme CEI e progettate ed eseguite in conformità del disposto della legge 46/90, incluse le opere murarie per l'apertura delle tracce, fori e quant'altro per il posizionamento e fissaggio dei pezzi, ogni onere compreso per dare l'opera compiuta a regola d'artePer punto presa TV con impianto derivato Presa TV derivata con tubo corrugato leggero</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p>	1,00				1,00		
		SOMMANDO cad					1,00	28,88	28,88
47	PR.L0810.10.a	<p>Cavo per impianti TV coassiale 75 Ohm, bassa perdita</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p>	15,00				15,00		
		SOMMANDO m					15,00	1,51	22,65
48	PR.L0240.30.b	<p>Tubo per impianti elettrici protettivi isolanti del tipo flessibile in PVC auto estinguente, serie pesante IMD, conforme alla norme CEI 23.14 V2, completo di sonda tira - filo, giunzioni, curve, manicotti, cavallotti di fissaggio, dato in opera sotto traccia o all'interno di controsoffitti o intercapedini o in vista</p> <p>Diametro mm 20</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p> <p>Per antenna TV</p>	15,00				15,00		
		SOMMANDO m					15,00	2,92	43,80
49	PR.L0120.20.b	<p>Impianto elettrico per colonne montanti completo di:-sistema di distribuzione con eventuali opere in tracce su muratura;-conduttori del tipo HQ7V-K o NQ7V-K di sezione adeguata, di fase e di terra;-scatola di derivazione di misure adeguate;-morsetti a mantello o con caratteristiche analoghe;conformi alle norme CEI e progettate ed eseguite in conformità del disposto della legge 46/90, incluse le opere murarie per l'apertura delle tracce, fori e quant'altro per il posizionamento e fissaggio dei pezzi, ogni onere compreso per dare l'opera compiuta a regola d'arte Montante con cavo 2 x 6 mm<sup>2</sup> + T in tubo corrugato pesante di PVC</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p> <p>Dorsali prese</p>	50,00				50,00		
		SOMMANDO m					50,00	11,50	575,00

50	PR.L0120.10.b	<p>Impianto elettrico per dorsali in civili abitazione completo di:- sistema di distribuzione con eventuali opere in tracce su muratura-conduttori del tipo HD7V-K o ND7V-K di sezione adeguata di fase e di terra-scatola di derivazione di misure adeguate-morsetti a mantello o con caratteristiche analogheconformi alle norme CEI e progettate ed eseguite in conformità del disposto della legge 46/90, incluse le opere murarie per l'apertura delle tracce, fori e quant'altro per il posizionamento e fissaggio dei pezzi, ogni onere compreso per dare l'opera compiuta a regola d'arte Dorsale con cavo 2 x 2,5 mm<sup>2</sup>+ T in tubo corrugato pesante di PVC</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p> <p>Corda lampada emergenza</p>	5,00			5,00		
		SOMMAND m				5,00	8,54	42,70
51	PR.L010.320.a	<p>Impianto elettrico per edificio civile completo di:- sistema di distribuzione con eventuali opere in tracce su muratura calcolato per m 6;-conduttori del tipo HD7V-K o ND7V-K di sezione minima di fase e di terra pari a mm<sup>2</sup> 1,5;-scatola di derivazione incassata da mm 104x66x48 con coperchio oppure se a vista da mm 100x100x50;-scatola portafrutto incassata a muro 3 posti oppure se a vista da mm 66x82;-supporto 1 posto con viti vincolanti per scatola 3 posti;-frutto, serie commerciale;-placca in materiale plastico o metallo 1 posto per scatola 3 posti;-morsetti a mantello o con caratteristiche analoghe;conformi alle norme CEI e progettate ed eseguite in conformità del disposto della legge 46/90, incluse le opere murarie per l'apertura delle tracce, fori e quant'altro per il posizionamento e fissaggio dei pezzi, ogni onere compreso per dare l'opera compiuta a regola d'artePer punto luce a interruttore IO/A Punto pulsante sotto traccia</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p> <p>Campanello</p>	1,00			1,00		
		SOMMAND cad				1,00	38,97	38,97
52	PR.L010.380.b	<p>Impianto elettrico per edificio civile -sistema di distribuzione con eventuali opere in tracce su muratura;-cavo ND7V-K ;-scatola di derivazione;- scatola portafrutto incassata a muro 3 posti oppure se a vista 1 posto da mm 66x82;-supporto con viti vincolanti a scatola;-suoneria da parete a 12 V conforme alle CEI 14-6 e CEI 64-8 con cassa armonica in resina-placca in materiale plastico o metallo; conformi alle norme CEI e progettate ed eseguite in conformità del disposto della legge 46/90, incluse le opere murarie per l'apertura delle tracce, fori e quant'altro per il posizionamento e fissaggio dei pezzi, ogni onere compreso per dare l'opera compiuta a regola d'artePer suoneria da parete Suonerie da parete da 220 V</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p>	1,00			1,00		
		SOMMAND cad				1,00	60,60	60,60
53	NP.06	<p>Fornitura, installazione e collegamento di quadro elettrico completo.</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p>	1,00			1,00		
		SOMMAND cadauno				1,00	723,67	723,67

54	PR.L0510.120.a	Piastra equipotenziale per bandella e conduttori tondi per interconnettori tra diversi sistemi a 6 attacchi MISURAZIONI: Messa a terra	1,00			1,00		
		SOMMANDO cad				1,00	68,26	68,26
55	PR.L0510.30.b	CORDA IN RAME NUDDO, IN OPERA COMPLETA DI MORSETTI E CAPICORDA, POSATA INTERRATA ENTRO SCAVO PREDISPOSTO sezione nominale 10 mm <sup>2</sup> MISURAZIONI:	15,00			15,00		
		SOMMANDO m				15,00	3,44	51,60
56	PR.L0520.40.a	POZZETTO IN MATERIALE PLASTICO COMPLETO DI CHIUSINO CARRABILE 200x200x200 mm MISURAZIONI:	1,00			1,00		
		SOMMANDO cad				1,00	30,26	30,26
		TOTALE euro						<b>36.046,53</b>

documento realizzato con *PriMus for Excel* by *ACCA software S.p.A.*

In definitiva, si espone sotto forma di tabella, il costo per ogni componente del [REDACTED] che è il seguente:

VALUTAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO							
IDENTIFICATIVO MODULO BASE	DIMENSIONE MODULO BASE [mq]	COSTO TOTALE DA CME REALE (prezziario Calabria 2017) [euro]	COSTO UNITARIO DA CME REALE (prezziario Calabria 2017) [euro/mq]	COSTO UNITARIO DA VALUTAZIONE TIPOLOGICA "EDILIZIA RESIDENZIALE UNIFAMILIARE" (prezziario Calabria 2013) [euro/mq]	COSTO UNITARIO DA VALUTAZIONE TIPOLOGICA "EDILIZIA ECONOMICA RESIDENZIALE UNIFAMILIARE" (prezziario Calabria 2013) [euro/mq]	COSTO UNITARIO DA VALUTAZIONE TIPOLOGICA "EDILIZIA RESIDENZIALE UNIFAMILIARE DI TIPO MEDIO" (Prezzi Tipologie edilizie DEI -)	VALORE MEDIO [euro/mq]
<b>B1</b>	36,89	€ 36.046,53	€ 977,06	€ 1.237,83	€ 910,02	€ 1.063,00	€ 1.046,98
<b>Prezzi rivalutati al 1/1/2018</b>			€ 985,85	€ 1.261,35	€ 927,31	€ 1.106,58	€ 1.070,27
<b>Prezzi con ribasso del 30% (poiché computati con Prezziario LLPP)</b>			€ 690,10	€ 882,95	€ 649,12	€ 774,61	€ 749,19

**ELEMENTI DI VALUTAZIONE TIPOLOGICA (Riferiti al confronto con modulo "BASE") "ASSOLUTI"  
(CARATTERISTICHE ESTRINSECHE)**

CATEGORIA	COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO				COSTO UNITARIO SCATURITO [euro/mq]
	Destinazione d'uso	Livello di fruibilità	Livello di bisogno per gestore	Livello di bisogno per utenti	
MODULO BASE	1	1	1	1	749,19
UFFICI/RECEPTION	1,2	1	1	1	786,65
MARKET	1,5	1	1	1,175	880,30
ANFITEATRO	1	1	1	1,05	786,65
RISTORANTE	1,5	1,5	1,5	1,5	1.123,79
LOCALI TECNICI	0,6	0,6	1	0,6	524,43
DEPOSITI	0,5	0,5	1	0,5	468,24

**ELEMENTI DI VALUTAZIONE PUNTUALE "RELATIVI"  
(CARATTERISTICHE INTRINSECHE)**

CODICE	COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO (VALUTAZIONE DELLE "INCIDENZE")										COSTO DI COSTRUZIONE [euro]
	Spazio di pertinenza esterno	Livello di finiture	Stato di manutenzione	Abitabilità	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	COSTO UNITARIO SCATURITO [euro/mq]	SUPERFICIE [mq]				
A1	80%	80%	80%	80%	80%	599,35	196,96	€ 118.046,15			
A2	20%	90%	100%	60%	68%	530,99	0,00	€ 0,00			
B1	100%	100%	100%	100%	100%	749,19	1.033,00	€ 773.917,04			
C1	90%	90%	100%	100%	95%	711,73	866,73	€ 616.878,79			
C2	60%	80%	80%	80%	75%	561,89	803,74	€ 451.617,05			
C3	90%	90%	100%	100%	95%	711,73	577,82	€ 411.252,53			
C4	90%	90%	100%	100%	95%	711,73	457,61	€ 325.695,39			
C5	90%	90%	100%	100%	95%	711,73	276,73	€ 196.955,95			
C6	90%	90%	100%	100%	95%	711,73	124,19	€ 88.388,48			
C7	90%	90%	100%	100%	95%	711,73	866,73	€ 616.878,79			
C8	90%	90%	100%	100%	95%	711,73	577,82	€ 411.252,53			
C9	70%	90%	100%	90%	88%	655,54	694,38	€ 455.194,66			
C10	90%	90%	100%	100%	95%	711,73	577,82	€ 411.252,53			
C11	90%	90%	80%	80%	85%	652,73	208,18	€ 135.883,23			
C12	90%	90%	80%	90%	88%	655,54	533,22	€ 349.548,06			
D1	70%	70%	80%	100%	80%	704,24	129,68	€ 91.325,75			
F1	100%	60%	50%	100%	78%	609,65	488,69	€ 297.931,80			
G1	100%	90%	90%	100%	95%	1.067,60	758,28	€ 809.539,45			



M1	90%	90%	100%	100%	95%	711,73	533,95	€ 380.029,59
L1	80%	60%	60%	90%	73%	380,21	50,12	€ 19.055,96
N1	90%	100%	100%	100%	95%	711,73	0,00	€ 0,00
N2	60%	90%	90%	90%	83%	432,66	12,35	€ 5.343,32
N3	90%	100%	100%	100%	95%	711,73	0,00	€ 0,00
N4	60%	70%	70%	80%	75%	393,33	9,98	€ 3.923,42
N5	60%	60%	60%	60%	60%	280,95	18,72	€ 5.259,32
N6	60%	60%	60%	60%	60%	314,66	3,31	€ 1.041,52
O1	60%	60%	60%	60%	60%	280,95	0,00	€ 0,00
O2	80%	80%	80%	80%	80%	629,32	0,00	€ 0,00
RECEPTION BUNGALOW	80%	90%	90%	90%	88%	688,32	0,00	€ 0,00
P.754 S.8	90%	80%	50%	50%	68%	505,70	28,74	€ 14.532,41
							9.828,74	
<b>Totale costo di costruzione solo edificato</b>								
PISCINA		35%				262,22	763,94	€ 6.990.743,74
CAMPI DA GIOCO		5%				37,46	4.134,31	€ 200.317,87
VERDE ATTREZZATO		5%				37,46	8.025,37	€ 154.869,34
VERDE		5%				37,46	51.982,09	€ 300.626,65
STRADE		5%				37,46	20.070,54	€ 1.947.225,05
PARCHEGGI		6%				44,95	5.775,85	€ 751.833,15
							90.752,10	€ 259.632,80
							100.580,84	€ 3.614.504,86
<b>Totale costo di costruzione intero</b>								
								<b>€ 10.605.248,60</b>

Si può concludere, dunque, che secondo il metodo di stima secondo il costo di costruzione, il valore del compendio (solo immobili) è € 10.605.248,60 arrotondato a € 10.000.000,00 (euro dieci milioni).

La sopra detta stima è scevra dal valore degli arredi ed attrezzature afferenti alla società [REDACTED] e identificati nella risposta al quesito N. 3.

Si ribadisce che gli arredamenti di proprietà della società [REDACTED] devono essere intesi come parte integrante del complesso turistico-ricettivo e che contribuiscono alla determinazione del valore probabile di mercato del bene.

Nel caso specifico, infatti, gli arredamenti e le attrezzature sono da considerarsi veri e propri "beni strumentali" che concorrono pienamente alla determinazione del fatturato dell'azienda.

Pensare di procedere ad un'eventuale alienazione separata dei beni mobili risulterebbe un'operazione irrazionale per due ordini di motivi.

Il primo è insito in quello che finora è stato sostenuto, ovvero il complesso turistico necessita degli arredi e dei beni mobili presenti per il funzionamento, vendere i beni mobili abbatterebbe il fatturato dell'azienda a meno di integrare con nuove attrezzature.

Il secondo aspetto consta nella qualità e natura degli arredamenti, trattasi in genere di "beni strumentali" ammortizzati dall'azienda che, quindi, hanno una certa età.

Procedere ad una vendita separata significherebbe sminuirne,

se non abbatte il valore (a meno, forse, delle attrezzature della cucina), in quanto non si tratta di arredi "freschi" ed anche la tipologia e la quantità si rivolge ad una clientela di nicchia (nessuno è interessato a comprare decine di letti, comodini, armadi etc. a meno di non procedere ad una vendita al dettaglio con una durata smisurata in termini di tempo ed impegno e con la probabilità che la gran parte della merce resti invenduta).

Il valore venale che si è attribuito all'intero complesso di beni mobili, si fonda sulle considerazioni espresse [REDACTED] [REDACTED] (anche in termini di valori ricavati sui libri contabili, dei quali non è stata verificata la bontà dei numeri) che possono essere condivisi, a meno di piccole correzioni per quanto attiene agli arredamenti, al parco giochi ed alle attrezzature, mentre con riguardo agli impianti nel caso specifico la valutazione del costo di costruzione tiene conto della complessità degli impianti che caratterizzano i singoli moduli, pertanto, non necessita implementare il valore sotto tale aspetto.

Il CTP allegava la seguente tabella:

<b>Specifica arredi o attrezzatura</b>	<b>Percentuale di svalutazione rispetto al costo iniziale determinato dai libri contabili</b>	<b>Valore</b>
Arredamenti	30%	963.339,13

Parco giochi	10%	38.764,35
Attrezzature	50%	37.174,32

Il sottoscritto, seppure come detto si trova d'accordo sulla specifica valutazione del CTP, ossia quella riferita agli arredamenti ed alle attrezzature, ritiene che le percentuali di svalutazione debbano così comporsi:

<b>Specifica arredi o attrezzatura</b>	<b>Percentuale di svalutazione rispetto al costo iniziale determinato dai libri contabili</b>	<b>Valore</b>
Arredamenti	40%	825.719,25
Parco giochi	30%	30.150,05
Attrezzature	50%	37.174,32
<b>TOTALE</b>		<b>893.043,62</b>

In sostanza, quindi, il valore degli arredi e delle attrezzature, così per come descritte nella risposta al quesito N. 3 ammonta ad euro 900.000,00 (novecentomila/00), valore arrotondato.

Relativamente a tale valore sono tre le considerazioni importanti da esplicitare; la prima attiene al fatto che il "costo di costruzione" si riferisce, per l'appunto, alla edificazione di un complesso edilizio scevro da considerazioni fondamentali alla composizione del prezzo di vendita del bene che sono: l'ubicazione, la posizione geografica, l'attrattiva dell'area, la vista, la conformazione geometrica dell'agglomerato, la

presenza o meno di servizi specifici, le tipologie edilizie della zona, i collegamenti, etc.

In altre parole il costo di costruzione è un mero dato economico, strutture della difalta maniera costano allo stesso modo, sia a Paola, sia a Praia a Mare, sia a Tropea, sia Copanello (a meno di costi marginali quasi ininfluenti).

La seconda considerazione investe sia la vetusta delle singole porzioni e sia l'epoca di costruzione.

Un complesso edilizio dell'entità di quello in valutazione è stato costruito nel tempo (come visto dalle differenti autorizzazioni) ed ha assunto la conformazione attuale seguendo delle strade a volte differenti dal risultato finale.

Questo vuol dire che il costo di costruzione attualizzato andrebbe opportunamente decurtato a seconda del momento della costruzione; si è scelto di avere un dato "puro" con il quale valutare l'aspetto puramente [REDACTED] e confrontarlo con le altre stime ottenute con i diversi metodi.

Il terzo, e per certi versi più importante aspetto, consta nel fatto che il costo di costruzione per un complesso così vasto è il prodotto dalla somma dei singoli "pezzi" che lo compongono e non esprime il valore del complesso racchiuso in un'unica entità economica.

In sostanza, così per come accade nella "produzione complessa", le componenti del singolo oggetto, "costano di più", se valutate singolarmente, del prodotto finale.

Tale aspetto, d'altra parte è di facile interpretazione in quanto nel costo del singolo componente non entra in gioco l'economia di scala che caratterizza, in questo caso, la produzione in serie del "modulo".

Si passa ora alla trattazione estimativa effettuata dalla dottoressa Rosalba Ventura

### **INDAGINE VALUTATIVA EFFETTUATA DALLA DOTT.SSA VENTURA**

#### **METODO DI STIMA REDDITUALE**

---

##### **Premessa**

Nelle pagine che seguono la sottoscritta dott.ssa Rosalba Ventura procederà alla stima con capitalizzazione del reddito (metodo reddituale) del complesso turistico-immobiliare denominato [REDACTED] [REDACTED] all'indicazione delle scelte operate nell'applicare tale criterio valutativo, nonché all'analisi delle problematiche affrontate adottando il suddetto criterio valutativo.

Si precisa che generalmente la valutazione peritale di un immobile (o complesso immobiliare) viene eseguita ricercando il "valore di mercato" che gli International Valuation Standards e gli European Valuation Standards definiscono come "l'importo stimato per il quale un determinato immobile/azienda può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Nella stima del valore di mercato di un immobile, tuttavia, la scelta del procedimento di valutazione è anche funzione dei dati e delle informazioni disponibili nel mercato e disponibili per il valutatore in particolare.

Per un immobile a destinazione turistico-alberghiera con una tipologia ricorrente, nel quale l'attività di gestione è ordinaria e il mercato è attivo, come ad esempio nei più noti centri turistici, si possono avere a disposizione dati di contrattazioni recenti.

In queste circostanze sia l'immobile, sia l'attività di impresa condotta, possono essere valutati in base a parametri mercantili, perché normalmente scambiati sul mercato in modo abbinato e/o separatamente.

La stima si complica, invece, quando, come nella circostanza in oggetto, sono disponibili pochi dati, per tipologie edilizie non ricorrenti e organizzazioni atipiche.

In queste situazioni, il procedimento per capitalizzazione del reddito (metodo di stima reddituale), che assegna valore all'immobile in virtù della sua attitudine a produrre reddito, può servire per risolvere un problema di natura gestionale, legato alla specificità dell'attività imprenditoriale svolta nell'immobile da valutare, e per ovviare alla carenza di informazioni su beni perfettamente analoghi a quello in esame.

Si precisa che il valore fornito con il metodo di stima reddituale comprende sia la parte immobiliare che gli arredi e le attrezzature,

ovvero l'intero complesso turistico-alberghiero capace di produrre reddito.

### **Oggetto dell'indagine**

Oggetto della presente valutazione peritale è, dunque, il complesso turistico-residenziale [REDACTED] di proprietà [REDACTED] società assoggettata alla procedura di concordato preventivo sopra citata.

Tale villaggio, situato in Paola contrada Deuda, è attualmente concesso in locazione commerciale alla società Iperviaggi srl, in forza di contratto di locazione alberghiera del 20.04.2015.

Per quanto riguarda l'identificazione puntuale, la descrizione analitica, catastale e urbanistica della struttura, si fa rinvio a quanto relazionato dall'ing. Ottaviano Ferrieri.

In questa sede, al fine del tipo di indagine da svolgere, preme solo riferire che si tratta di un complesso con destinazione turistico-alberghiera, realizzato su un terreno di circa 10 ettari nel Comune di Paola, comprendente: camere-hotel ed appartamenti (monocali, bilocali e trilocali), servizi ed attrezzature varie (mini-market, bar, ristorante, parcheggio, piscina, area verde, campi tennis, campi basket, parco-giochi, campo beach-volley).

Il villaggio si trova a circa 50 metri dalla spiaggia con accesso dall'interno del villaggio tramite sottopassaggio; la spiaggia non è riservata, ma è presente un lido con cui è possibile stabilire una convenzione.



La zona in cui sorge il villaggio è di interesse turistico per la presenza del mare su cui si affaccia il complesso, nonché per la vicina presenza del santuario di San Francesco di Paola, meta di un turismo religioso.

La struttura ha destinazione alberghiera e con tale destinazione è stata oggetto [REDAZIONE]

### **La scelta del metodo valutativo reddituale**

In via preliminare, va detto che la ricerca del valore di mercato [REDAZIONE] si è potuta svolgere con la metodologia di valutazione estimativa basata sugli standard internazionali ed europei (IVS), perché non si è individuato in quella zona un immobile comparabile (per estensione e tipologia costruttiva), con prezzi di mercato noti.

L'oggetto della valutazione è, infatti, una realtà turistico-immobiliare atipica, con una particolare localizzazione, con un mercato poco attivo.

In tale situazione si è reso necessario, ai fini valutativi, utilizzare l'expertise immobiliare, ossia ricorrere a metodi di stima tradizionali, che producono un giudizio valutativo sintetico del complesso immobiliare, attribuendo un valore unitario al bene.

L'expertise sfocia nella redazione di una perizia di stima, gli IVS in un rapporto di valutazione.

Nel caso in analisi la sottoscritta, tra i metodi di stima tradizionali, ha scelto di adottare quello basato sulla

capitalizzazione/attualizzazione del reddito che quella specifica struttura è in grado di produrre, ossia il metodo reddituale.

In altri termini, la sottoscritta ha considerato il complesso turistico-alberghiero come una entità aziendale organizzata capace di generare reddito e ne ha determinato il valore conseguentemente a tale sua attitudine reddituale.

### **Il metodo di valutazione reddituale: caratteristiche e algoritmi**

Prima di descrivere caratteristiche e formule del metodo di valutazione reddituale (utilizzato nel caso in esame), è opportuno fare una breve sintesi dei metodi tradizionali che dottrina e pratica teorizzano ed utilizzano per valutare un'azienda, un patrimonio o uno specifico ramo aziendale.

Si possono individuare quattro criteri di valutazione fondamentali:

- a) criteri patrimoniali; b) criteri reddituali; c) criteri finanziari;
- d) criteri misti.

Ognuno di questi metodi permette di valutare determinati aspetti aziendali con riferimento all'operazione da effettuare.

I criteri reddituali e finanziari si occupano di valutare l'azienda in una visione prospettica della redditività futura e del guadagno che potrà produrre ovvero dei flussi finanziari che consente di generare; sono criteri utilizzabili soprattutto nei casi di cessione, di fusione e scissione.

Il metodo patrimoniale valuta il complesso aziendale

quantificandone i componenti patrimoniali, riconsiderandoli a valori correnti ed escludendo l'avviamento commerciale, che viene determinato a parte, solo ove occorra; tale metodo viene adoperato soprattutto nei casi di trasformazione d'azienda.

I metodi misti ovviamente tengono in considerazione sia l'aspetto reddituale sia quello patrimoniale dell'azienda e, pertanto, in molti casi sono i più completi ed attendibili.

Nella presente indagine la sottoscritta, allo scopo di fornire un approccio valutativo diverso rispetto a quello percorso dall'ing. Ottaviano Ferrieri, che si è soffermato sull'aspetto patrimoniale-immobiliare della struttura, nonché allo scopo di pervenire ad un risultato finale di indagine il più accurato ed ampio possibile, ha impiegato il metodo reddituale per la valutazione del bene oggetto di stima.

Il metodo di valutazione reddituale si basa sulla relazione Valore/Redditività, nel senso che l'azienda acquisisce valore in funzione della sua capacità di produrre reddito.

L'azienda vale se ed in quanto produce redditività e tale valore si ricava attualizzando o capitalizzando il reddito medio prospettico aziendale per un congruo tasso di valutazione, per un periodo di tempo che si stima utile, a durata limitata ovvero illimitata.

Il modello reddituale a durata indefinita (illimitata), che è quello impiegato dalla sottoscritta, si ricava dal valore attuale di una rendita perpetua:

$$V = \frac{R}{i}$$

dove

- V indica il valore dell'azienda;
- R è il reddito medio prospettico;
- i il tasso di attualizzazione.

Il modello reddituale a durata indefinita è stato scelto dalla sottoscritta in quanto preferibile rispetto a quello a durata definita perché: l'azienda è una entità destinata a durare nel tempo; la sicurezza di calcolo è superiore in un orizzonte temporale molto ampio.

L'affidabilità del modello reddituale rispetto a quello patrimoniale spesso è più alta perché la valutazione viene fatta sulla base dei dati reddituali di gestione.

Esso è un metodo usato soprattutto nei casi di cessione e trasferimento di azienda, laddove l'interesse è proprio quello di valutare la potenzialità reddituale della stessa.

Il metodo evita di scindere le componenti patrimoniali dell'azienda e di attribuire a ciascuno uno specifico valore, in quanto l'azienda è vista come entità unitaria, da valutare unitariamente in base alla sua capacità di produrre reddito.

Il metodo punta ad ottenere la valorizzazione della dinamica economica aziendale, sia attraverso i risultati della gestione trascorsa, sia in funzione della profittabilità futura.

Tale metodo è generalmente impiegato nelle categorie d'aziende commerciali, di servizi, di intermediazione, di consulenza.

Nella formula di valutazione dell'azienda secondo il metodo reddituale, il valore R (reddito medio prospettico) da attualizzare si può calcolare secondo diverse tecniche: a) metodo dei risultati storici: mediante una media (ovvero una serie) dei redditi storici annuali prodotti dalla azienda, in un arco temporale di 3-5 anni, nell'ipotesi di continuità dell'azienda nel tempo; b) metodo di proiezione dei risultati storici: cerca di individuare con buona approssimazione l'evoluzione dei risultati storici; c) metodo dei risultati programmati: si basa su dati previsionali interni all'azienda derivanti da budget e/o piani previsionali; d) metodo della crescita attesa: si basa sulle aspettative di sviluppo dell'azienda ed in tal caso il potenziale di sviluppo diviene componente fondante del reddito prospettico, quando ci sono ragionevoli presupposti; e) metodo delle opzioni innovative: si basa su future innovazioni gestionali o tecnologiche che possono riguardare l'azienda.

In ogni caso, la scelta del metodo di determinazione del reddito prospettico dipende dai dati disponibili per il valutatore, oltre che dalla discrezionalità valutativa dell'esperto.

L'iter di quantificazione del reddito prospettico sarà differente a seconda della tecnica valutativa scelta.

Infine, è da dire che elemento fondamentale per una corretta applicazione del metodo reddituale è la scelta del tasso di attualizzazione/capitalizzazione da impiegare.

Il tasso di attualizzazione esprime il rapporto tra reddito e

capitale che viene considerato conveniente per l'investimento nell'impresa e rappresenta un elemento soggettivo di grande impatto, che può recare effetti distorsivi sul risultato della valutazione della azienda e, pertanto, deve essere scelto con particolare prudenza.

Il tasso di attualizzazione può essere influenzato da fattori interni all'azienda (continuità degli utili nel tempo, tipologia dei prodotti, qualità dei prodotti, innovazione, possibilità di diversificazione) e da fattori esterni all'azienda.

Il tasso di attualizzazione si determina sia in funzione del rendimento minimo che remunera l'investimento del capitale proprio, sia in funzione del rendimento medio-normale del settore di appartenenza dell'azienda, sia in funzione del rendimento minimo di altri investimenti alternativi.

Nello specifico, per determinare il tasso di attualizzazione si parte dal tasso di interesse puro, ossia dal tasso di rendimento degli investimenti finanziari privi di rischio; a tale componente si aggiunge il premio per il rischio connesso all'attività imprenditoriale, tenuto conto del settore, delle condizioni di mercato, del rischio paese.

La formula del tasso di attualizzazione è:

$$i = r + s$$

dove:

- $i$  è il tasso di capitalizzazione/attualizzazione;
- $r$  è il risk free rate, ossia il tasso di remunerazione per un investimento senza rischio;

- $s$  è il cosiddetto equity risk premium, ossia il premio per il rischio connesso all'investimento.

La quantificazione dell'intensità del rischio ( $s$ ) si può ottenere tramite una valutazione analitico-quantitativa (il cui valore è ricavato dagli orientamenti di mercato tramite modelli econometrici - **CAPM**), oppure tramite una valutazione sintetico-soggettiva (il cui valore deriva dalla propria conoscenza/esperienza; si tratta di una valutazione empirica).

La sottoscritta ha utilizzato, nel caso in esame, una valutazione analitico-quantitativa del fattore rischio, rifacendosi ai modelli econometrici universalmente conosciuti (CAPM).

La teoria del Capital Assets Pricing Model (CAPM) determina il costo opportunità del capitale derivante dall'esposizione dell'impresa al rischio di mercato finanziario.

L'algoritmo di calcolo del premio di rischio impiegato nei più accreditati studi economici e finanziari è il seguente:

$$s = b (r_m - r) + a$$

dove:

- $s$  è il premio per il rischio dell'investimento del capitale proprio;
- $b$  è il coefficiente beta, ossia il coefficiente di rischiosità del settore e rappresenta la misura del rischio sistematico legato al mercato;
- $r_m$  è il tasso di rendimento medio del mercato azionario;

- $r$  è il tasso di rendimento (=tasso di interesse) puro;
- $a$  è un fattore correttivo destinato a considerare la rischiosità specifica dell'azienda, rispetto al rischio medio di mercato.

In relazione ai parametri contenuti nella formula di calcolo del tasso di attualizzazione, si ritiene opportuno fare le seguenti precisazioni:

a) la componente free risk del tasso di attualizzazione viene normalmente determinata sulla base dei rendimenti medi di mercato, alla data di riferimento della stima, dei titoli di stato a lungo termine.

Nello specifico la sottoscritta ha fatto riferimento al rendimento medio netto dei BTP Italia a 10 anni, depurandolo del tasso di inflazione programmata.

b) Il coefficiente beta di rischiosità, ricompreso nel premio di rischio, non è di così semplice determinazione.

Si tratta di un correttivo del premio generale di mercato che tiene conto della rischiosità del comparto economico aziendale.

Tale correttivo viene di norma quantificato facendo una media dei coefficienti beta calcolati per aziende comparabili quotate in borsa.

Non sempre, però, i beta sono disponibili; nel caso di specie la sottoscritta ha fatto riferimento alle risultanze degli studi e del *data base* di Aswath Damodaran (January 2018).

Si precisa che se il coefficiente beta è inferiore ad 1 allora il profilo di rischio è inferiore a quello medio di mercato; se il coefficiente



beta è maggiore di 1 allora il profilo di rischio è maggiore di quello del mercato; se il coefficiente beta è uguale ad 1, il profilo di rischio dell'azienda è pari a quello del mercato.

c) Il differenziale ( $r_m - r$ ) contenuto nel premio per il rischio "s" fornisce la misura del rischio-paese connesso all'investimento ed è determinato sulla base di informazioni e dati resi noti sui valori dei rendimenti azionari nazionali.

La sottoscritta ha fatto riferimento agli studi e al *data base* elaborato da Aswath Damodaran.

### **Documentazione acquisita e verifiche effettuate**

In riferimento alla documentazione da acquisire ed acquisita per lo svolgimento dell'incarico, bisogna sottolineare che ha avuto un considerevole peso la circostanza che il [REDACTED] non è nella [REDACTED] del soggetto che ne detiene la proprietà e che è investito dalla procedura di concordato preventivo, ma è gestito dalla [REDACTED] in forza di un contratto di locazione alberghiera del 20.04.2015.

La sottoscritta, quindi, per disporre della documentazione necessaria al processo valutativo reddituale, ha cercato di acquisire non solo la documentazione relativa alla [REDACTED] ma anche e soprattutto quella relativa alla società [REDACTED]. Infatti, è tale società che ha utilizzato concretamente la struttura oggetto di valutazione dall'anno 2015, ottenendo di fatto i risultati reddituali gestionali che devono essere indagati. [REDACTED] tuttavia, non

essendo parte del procedimento concorsuale, non aveva alcun obbligo informativo nei confronti della sottoscritta, pertanto in alcuni casi, purtroppo, sebbene ripetutamente sollecitata, non ha prodotto i documenti richiesti e necessari a sviluppare un certo tipo di indagine valutativa.

La sottoscritta, quindi, ha dovuto applicare il metodo reddituale sulla base dei soli dati disponibili, optando per la scelta del metodo della crescita reddituale attesa, come di seguito spiegato.

In sintesi, la documentazione acquisita dalla sottoscritta e utilizzata per l'indagine di stima del valore del [REDACTED] è stata la seguente:

- *visura storica della società [REDACTED] [REDACTED] dal R.I. di Catanzaro datata 05/11/17;*
- *bilanci esercizio 2015/2016/2017 [REDACTED] riclassificati CEE;*
- *situazioni contabili anni 2015/2016/2017 a sezioni contrapposte [REDACTED]*
- *verbali approvazione bilanci 2015-2016-2017 [REDACTED]*
- *prospetto per calcolo canone di affitto dovuto [REDACTED] [REDACTED] per anni 2016-2017;*
- *perizia di stima del villaggio [REDACTED] [REDACTED]*
- *relazioni iniziale ed integrativa dell'attestatore [REDACTED] [REDACTED]*
- *prospetto delle unità immobiliari esistenti nel [REDACTED]*

redatto dal [REDACTED]

- contratto di locazione alberghiera in essere tra [REDACTED]  
[REDACTED] datato 20/04/2015;
- listino prezzi del [REDACTED]

Tutta la suddetta documentazione, insieme ad altri documenti consegnati dal Commissario Giudiziale della procedura, è stata oggetto di approfondite ed attente analisi da parte della scrivente.

La sottoscritta ha effettuato, inoltre, come sopra riferito dall'ing. Ottaviano Ferrieri, un sopralluogo presso la struttura oggetto di valutazione, riscontrando personalmente l'effettiva esistenza dei beni immobili da stimare e le condizioni generali del complesso turistico.

La sottoscritta, infine, ha avuto modo di incontrare presso il proprio studio, nonché presso lo studio del Commissario Giudiziale dott.ssa Puteri, [REDACTED]

[REDACTED] ha fornito tutte le informazioni di base relative alla struttura recettizia da stimare.

Non è stata acquisita, invece, per quanto richiesta, la documentazione contabile analitica (Prospetto Ricavi/Costi di esercizio anni 2016-2017) [REDACTED] riferibile in via esclusiva alla gestione [REDACTED]

**Valutazione con metodo reddituale del complesso turistico** [REDACTED]

Sulla scorta di quanto sopra affermato, tenuto conto del tipo di

indagini condotte, della natura e delle fonti delle informazioni disponibili, dei documenti concretamente acquisiti, la sottoscritta espone il procedimento valutativo che ha eseguito, le problematiche che ha affrontato ed il risultato a cui è pervenuta.

Si precisa che la seguente valutazione di stima è riferita alla data di stesura della perizia, ossia alla data del 20.09.2018.

Si fa presente, inoltre, per inciso, che la valutazione della struttura effettuata dalla sottoscritta è elaborata senza considerare possibili provvidenze pubbliche previste dalle leggi nazionali e regionali per iniziative turistico-alberghiere.

Si puntualizza, infine, che la valutazione con metodo reddituale è fatta considerando la redditività della struttura nell'ipotesi di gestione diretta della stessa e on della gestione indiretta (affitto della struttura a terzi) per le motivazioni che più in seguito verranno esposte.

Come sopra riferito e per le motivazioni sopra dette, la sottoscritta ha scelto di applicare il metodo di valutazione reddituale secondo la formula:

$$V = \frac{R}{i}$$

dove:

- V indica il valore dell'azienda,
- R è il reddito medio prospettico,
- i il tasso di attualizzazione.

Nella determinazione del reddito medio prospettico (R), la sottoscritta, inizialmente, ha cercato di applicare il metodo dei risultati

storici, contando di operare una media dei redditi storici annuali (normalizzati) prodotti dalla azienda oggetto di stima, in un arco temporale di 3-5 anni.

Successivamente, tuttavia, si è resa conto dell'impossibilità di attuare questo metodo, per le seguenti ragioni:

a) carenza documentale: al fine di poter sviluppare l'indagine valutativa sui risultati storici ottenuti dalla [REDACTED] la sottoscritta ha dovuto considerare che dal 2015 è la società [REDACTED] gestire la struttura turistica e che tale società svolge anche altri tipi di attività, ad esempio attività di Tour Operator (i cui utili e costi confluiscono nel medesimo conto economico).

La sottoscritta, pertanto, ha cercato di acquisire una situazione contabile dei ricavi e costi di esercizio riferibili in via esclusiva alla [REDACTED] oggetto specifico di valutazione. Tali dati analitici, tuttavia, non sono mai stati forniti ad oggi.

b) Arco temporale di riferimento piuttosto breve: in ogni caso, pur disponendo dei bilanci analitici e sezionali della [REDACTED] (che avrebbero consentito di estrapolare i ricavi e costi -diretti ed indiretti- riferibili unicamente alla gestione del villaggio), i due anni di gestione [REDACTED] (anni 2016-2017) avrebbero costituito un orizzonte temporale troppo breve per la determinazione del reddito medio prospettico R da impiegare nella formula di calcolo.

c) Presenza di eventi straordinari che hanno segnato la storia della struttura aziendale e che rendono quindi poco utilizzabile il criterio

del reddito storico: ci si riferisce all'apertura della procedura di [REDACTED] proprietaria della struttura turistico-immobiliare da stimare.

Tale evento, per quanto ascrivibile alla [REDACTED] [REDACTED] all'attuale conduttrice del [REDACTED] in ogni caso avrebbe richiesto un particolare ed esteso procedimento di neutralizzazione e di normalizzazione nell'utilizzo dei dati storici come criterio per il calcolo del valore reddituale aziendale.

Attesa, dunque, l'impossibilità di utilizzo dei dati storici richiesti e l'inadeguatezza del metodo dei risultati storici al caso concreto, la sottoscritta ha ritenuto di determinare il Reddito Medio Prospettico (R) attraverso il metodo della crescita attesa.

Come già spiegato, tale metodo tiene conto delle aspettative di sviluppo dell'azienda, considerato il mercato e il contesto in cui essa è inserita, e cerca di determinare il potenziale di sviluppo della stessa, basandosi su ragionevoli presupposti.

In tal modo lo sviluppo potenziale reddituale dell'azienda diviene componente fondante del reddito prospettico della stessa.

Nel caso concreto, il reddito medio prospettico R è stato ottenuto dalla sottoscritta sulla base delle seguenti ipotesi e del seguente procedimento di calcolo:

- 1) Si è ipotizzato di impiegare l'intera struttura turistico-immobiliare, ossia le 250 unità immobiliari per come individuate [REDACTED] con

la formula Hotel, che è la formula economicamente più redditizia in base al [REDACTED] stagione 2018.

2) Si è calcolato il volume d'affari ricavabile complessivamente dall'impiego al 60% di tutte le unità immobiliari, per tutti i periodi settimanali previsti, ai prezzi indicati nel listino. Si consideri che, da listino 2018, l'attività di gestione del villaggio, effettuata da Iperviaggi, è stagionale, in quanto i mesi offerti al mercato sono giugno-luglio-agosto-settembre (16 settimane). I prezzi di listino (a persona) sono stati moltiplicati per il numero di persone mediamente presenti nelle diverse tipologie di unità immobiliari, applicando (in ipotesi di maggior favore) una percentuale di occupazione dei posti-letto disponibili dell'80%, senza applicare sconti o offerte promozionali, per quanto previsti in alcune condizioni, e senza considerare le tariffe agevolate per i bambini.

3) Oltre al volume d'affari derivante dalla gestione strettamente alberghiera, si sono calcolati, in via empirica, tenendo conto delle percentuali applicate dal perito di parte [REDACTED] i ricavi desumibili dalla gestione del ristorante e dei servizi vari della struttura. In particolare, si sono calcolati i ricavi derivanti dalla gestione del ristorante come percentuale del 20% dei ricavi da albergo, e i ricavi derivanti dalla gestione degli altri servizi e strutture (piscina, bar, anfiteatro, etc.) come percentuale del 15% dei ricavi da albergo.

4) Si sono calcolati i ricavi ottenibili per i costi obbligatori

accessori (costi accessori per consumi obbligatori, per tessere club, per servizio spiaggia, etc.), secondo le indicazioni contenute nel [REDACTED] secondo le ipotesi di impiego della struttura prima dette.

5) Si è determinato, per sommatoria, il fatturato totale lordo ricavabile dalla struttura nelle ipotesi sopra considerate, al netto dell'iva.

6) Si è applicata a tale valore lordo la percentuale di redditività media del settore alberghiero, calcolata distintamente per classi di fatturato, così come riportato nel rapporto [REDACTED] [REDACTED] (media del ROS). Tale percentuale è pari all'8,7% per classi di fatturato comprese tra 6 milioni di euro e 8 milioni di euro. La percentuale applicata al caso è stata il 9%.

7) Si è così determinato il Reddito Medio Prospettico della gestione aziendale pari a 677.591,00. *Si veda la tabella di calcolo 1 allegata.* Si tenga presente che il Reddito Medio Prospettico determinato è una approssimazione ottimistica, anche in considerazione dell'incidenza che avrebbe, per un eventuale acquirente, il costo fisso del canone di locazione da pagare alla [REDACTED] per il periodo di vigenza del contratto. Tale costo, a ben vedere, riduce ulteriormente il tasso di redditività effettivo dell'azienda rispetto a quello medio indicato del settore.

Una volta quantificato il reddito medio prospettico, la sottoscritta ha provveduto ad individuare il tasso di attualizzazione da



impiegare nella formula per la valutazione, seguendo un approccio quali-quantitativo.

In particolare, la sottoscritta ha ritenuto di adottare il così detto build-up-approach, che stima la misura del tasso di attualizzazione del reddito medio prospettico scomponendone il contenuto in separati addendi e procedendo alla stima di ciascuno degli addendi secondo un approccio, appunto, quali-quantitativo. L'algoritmo di calcolo, come già esposto, è il seguente:

$$i = r + s = r + b (rm - r) + a$$

La quantificazione dei diversi addendi è avvenuta secondo i seguenti criteri:

- 1) Il tasso  $r$ , ossia il risk free rate, tasso di remunerazione di un investimento senza rischio, è stato determinato sulla base dei rendimenti medi di mercato, alla data di riferimento della stima, dei titoli di stato a lungo termine. Nello specifico la sottoscritta ha fatto riferimento al rendimento medio netto dei BTP Italia a 10 anni, depurandolo del tasso di inflazione programmata. In dettaglio, è stato considerato il rendimento netto del BTP con scadenza 01.09.2028, codice Isin IT0004889033, pari a 2,41% (Fonte: Il sole 24 ore del 08.09.2018). A tale valore è stato sottratto il tasso di inflazione programmata anno 2018, per come determinato dal Dipartimento del Tesoro nel DEF (Documento di Economia e Finanza), pari a 1%. Il tasso  $r$  pertanto è stato quantificato pari a 1,41%.

2) Il premio per il rischio, equity risk premium, ossia il premio per il rischio di investimenti in capitale proprio sul mercato nazionale, indicato come  $s=b (r_m-r)$ , esprime la misura del rischio-paese connesso all'investimento, corretto dal coefficiente beta e dal coefficiente a. Il differenziale  $(r_m-r)$  è stato determinato dalla sottoscritta facendo riferimento agli studi e al *data base* elaborato da Aswath Damodaran. Si veda la tabella allegata, in cui si evidenzia che il rischio-paese-Italia è pari al 7,27%.

3) Il coefficiente beta, che indica il coefficiente di rischiosità del settore e rappresenta la misura del rischio sistematico legato al mercato, è stato quantificato sulla base degli studi e del *data base* di Aswath Damodaran (January 2018). Si veda la tabella di Damodaran allegata che individua i beta per i diversi settori con riferimento all'Europa Occidentale; in tale tabella la sottoscritta ha individuato il beta per il settore di appartenenza dell'azienda da stimare (settore: Hotel), scegliendo il valore del beta unlevered (che indica cioè il solo rischio operativo del settore, privo quindi del rischio connesso alla leva finanziaria), pari a 0,71. Per completezza di informazione è stato riportato anche il valore del levered beta e del conseguenziale tasso.

4) Infine, il coefficiente "a", che indica il rischio specifico dell'azienda esaminata rispetto al dato medio del mercato, è stato quantificato dalla sottoscritta tenendo conto dei seguenti fattori: in primo luogo del fatto che la stima del reddito prospettico della

azienda è fondata essenzialmente su grandezze presunte e future (potenziali) che, in quanto tali, presentano una rischiosità intrinsecamente maggiore rispetto ai valori consuntivi; in secondo luogo, tenendo presente gli elementi di rischio legati alle caratteristiche del business aziendale, dei servizi offerti, della localizzazione aziendale, anche in considerazione della oggettiva crisi finanziaria ed economica subita dalla struttura aziendale. Tutto ciò ha portato la sottoscritta ad integrare la misura del saggio di rischio stimato per gli investimenti azionari in Italia della misura dell'1%.

In conseguenza di quanto sopra riportato, la sottoscritta ha determinato la misura complessiva del tasso di attualizzazione da applicare come pari a 7,57% (si veda la tabella di calcolo allegata).

Dall'applicazione del suddetto tasso, il valore reddituale della struttura oggetto di indagine è stato quantificato come pari ad euro 8.949.000,00 (arrotondato).

Le problematiche affrontate dalla sottoscritta nel procedimento valutativo esposto sono principalmente le seguenti:

- a) scelta di quantificare la redditività della struttura nell'ipotesi di gestione diretta della stessa e non della gestione indiretta (affitto della struttura a terzi): infatti, la scrivente ha inteso indagare le effettive potenzialità di reddito del villaggio complessivamente considerato, volutamente non considerando che [REDACTED] è attualmente oggetto di

un contratto di affitto e che quindi, le aspettative di reddito di un eventuale acquirente, oggi, sono quelle di incassare, per il periodo di vigenza del contratto (9+9), solo il canone di affitto previsto. L'ipotesi della gestione diretta della struttura, a parere della sottoscritta, meglio si adatta ad una valutazione di liquidazione della struttura, in quanto considera, in un'ottica di lungo periodo, quali possono essere le prospettive di incasso correlate alla proprietà e congiuntamente alla gestione della struttura. Inoltre, la sottoscritta, ha verificato che: nell'ipotesi di metodo reddituale applicato al canone di affitto effettivamente pattuito (ovvero al canone di affitto parametrato ad un eventuale reddito medio prospettico), il valore di stima conseguente **sarebbe stato di gran lunga inferiore** sia al valore contabile, sia al valore secondo il costo di costruzione e sia sicuramente al valore determinato con metodo reddituale. Si pensi, che nell'ipotesi favore prospettata per la gestione diretta, ad un fatturato lordo di 7 milioni di euro e ad un reddito da canone locativo di 1 milione di euro, corrisponde un valore di stima della struttura di circa 5 milioni di euro a parità di tasso di attualizzazione e nell'ipotesi di alta redditività del 35 % (ossia considerando solo i costi fissi della struttura e il carico fiscale già da solo pari al 32%). Senza considerare il risultato a cui si perverrebbe sulla base dei dati

storici della gestione indiretta forniti dagli ultimi bilanci della XXXXXXXXXX metodo reddituale applicato ad una gestione indiretta, secondo il canone di affitto è apparso, quindi, a parere della sottoscritta non adatto a raffigurare il più congruo valore di mercato del bene, perché non riesce ad esprimere il peso di valore che comunque detiene il patrimonio immobiliare e mobiliare della struttura, pervenendo ad una sottostima della stessa.

- b) scelta del tasso di utilizzazione della struttura: la scelta di applicare un tasso di utilizzazione della struttura pari al 60% è sicuramente una ipotesi di favore, in quanto in base all'Ottavo Rapporto Sul Sistema Alberghiero e Turistico Ricettivo in Italia, redatto da ISTA e NMTC per conto di Federalberghi, aggiornato al 31.12.2017, il tasso netto annuo di utilizzazione alberghiera nel Mezzogiorno, ultimo dato rilevato, è stato pari al 38,9%; così come è stata una ipotesi di favore applicare un tasso di occupazione in termini di posti letto dell'80%, considerato che, nelle analisi condotte da Federalberghi, tale tasso in genere in Italia, per i mesi di luglio ed agosto, si assesta intorno al 67%. Anche secondo lo Studio di Settore sull'Industria del Turismo (elaborato da Cassa Depositi e Prestiti anno 2016) il sistema alberghiero italiano presenta criticità nel parametro del tasso di occupazione. Infatti, secondo lo studio condotto, il tasso di

occupazione netta delle strutture alberghiere italiane si posiziona molto più in basso (40%) rispetto ai diretti competitor europei; e le difficoltà maggiori appaiono ancora una volta in tutta la drammaticità al Mezzogiorno: infatti, qui non solo l'offerta ricettiva risulta fortemente sottodimensionata rispetto alle reali potenzialità turistiche, ma appare anche fortemente sottoutilizzata con un indice di utilizzazione lorda addirittura del 24% (dati Istat 2015). La scelta del tasso di utilizzazione della struttura è stata, inoltre, effettuata in funzione delle informazioni fornite dall'amministrazione del villaggio e dall'analisi della domanda e dell'offerta condotta sul territorio. Si tenga presente che il perito [REDACTED] applicato una percentuale di utilizzo variabile tra il 10% e il 35%.

- c) Scelta modalità di calcolo reddito prospettico: le ipotesi di calcolo effettuate dalla sottoscritta per il calcolo del reddito medio prospettico sono state sempre ipotesi di favore, ossia effettuate nell'ottica della migliore (ma plausibile) utilizzazione della struttura aziendale e trovano giustificazione nel fatto che la ricerca perseguita riguarda non la media dei redditi storici, ma le potenziali di sviluppo e di crescita della struttura aziendale. Anche se, va detto, le prime osservazioni sulla stagione 2018 non appaiono di conforto: secondo le prime stime fornite da Federalberghi, nei mesi di

giugno-luglio-agosto 2018 in Calabria si è registrato un netto calo delle presenze alberghiere del 18-20% rispetto all'anno precedente. Dati in discesa confermati anche da Confcommercio di Catanzaro. Alcuni hanno dato la responsabilità al meteo, altri invece pensano che la promozione dei territori calabresi andrebbe fatta in maniera più incisiva. In ogni caso, l'aumento degli arrivi di stranieri registrato nell'aeroporto di Lamezia Terme, va indagato e letto con maggiore attenzione: nel senso che va compreso se i maggiori arrivi a Lamezia si traducano in maggiori presenze alberghiere (e non parrebbe), oppure se si traducano in persone che da Lamezia vanno in Sicilia o a Matera o stanno per una notte e poi vanno via. Il turismo internazionale in Calabria, comunque, si concentra principalmente nella zona di Vibo Valentia (Tropea, Ricadi, Capo Vaticano) e raccoglie l'80% delle presenze turistiche straniere regionali, ma si è lontani dalla zona dove sorge il ██████████

- d) Scelta del tasso di redditività: la scelta del tasso di redditività per calcolare il reddito medio prospettico è stata operata dalla sottoscritta utilizzando il dato fornito da Federalberghi (anno 2017) per il ROS (Return on Sales), ossia il margine di redditività delle vendite, distinto per classi di fatturato. Tale indicazione è stata anche confermata dalle conclusioni del rapporto sull'Industria del Turismo elaborata dalla Cassa

Depositi e Prestiti (già citata), nonché dai dati forniti da Unioncamere-rapporto sulla Calabria. In ognuna delle suddette indagini statistiche consultate risulta che, nell'ultimo decennio, alla dinamica positiva del fatturato non si è accompagnato un andamento nettamente favorevole dei margini degli alberghi italiani: i costi di produzione hanno, infatti, avuto quasi sempre una crescita superiore a quella del fatturato, determinando un andamento piuttosto contenuto del valore aggiunto. Ancora più complessa è la situazione riferita al margine operativo lordo (MOL) e al margine operativo netto (MON), che per effetto della crescita del costo del lavoro e dei costi operativi non monetari (ammortamenti, svalutazioni, accantonamenti), hanno registrato, dal 2007 in poi, dinamiche fortemente negative. Il settore alberghiero italiano ha, in altri termini, dovuto sostenere costi operativi eccessivi e non compensati dai ricavi, cedendo parte del valore generato dalle vendite alle sue controparti e ai suoi fornitori, perdendo in competitività. La riduzione dei margini ha di fatto bloccato la redditività media del settore alberghiero: il ROI ha subito un tracollo, dal 4% (anni 2005-2007) al 1,4% del 2008, raggiungendo anche valori negativi nel 2012 ed assestandosi intorno a 1,6% nel 2015. Il ROS ha trascinato al ribasso la redditività del settore: la politica di tariffazione volta a contenere i prezzi, attraverso sconti legati



ad advance booking, pacchetti promozionali e altre tariffe agevolate, ha compresso i margini sulle vendite, senza riuscire a garantire un migliore tasso di occupazione delle camere. Sul territorio calabrese, inoltre, in ritardo rispetto a quanto osservato mediamente a livello nazionale, è in atto una rapida conversione delle preferenze dei consumatori, premiante la ricettività complementare a sfavore di quella alberghiera. Insomma, il tasso di redditività applicato dalla sottoscritta è sicuramente espressione delle problematiche esposte, anzi è di maggiore favore. D'altro canto, l'ultimo bilancio di Iperviaggi (anno 2017) si chiude con un valore della produzione (differenza tra ricavi e costi operativi) di 33.408, un utile ante imposte di 21.022 e un utile finale di 2.226, partendo da ricavi delle vendite e delle prestazioni di 3.023.000.

**In conclusione** preme sintetizzare:

- la scelta del metodo valutativo fatta dalla sottoscritta ha risentito, necessariamente, delle condizioni specifiche e tipiche del bene oggetto di stima, del mercato in cui esso si colloca, delle informazioni effettivamente disponibili.
- L'applicazione del metodo reddituale al caso concreto è stata realizzata dalla sottoscritta impiegando le formule e i criteri di calcolo universalmente riconosciuti da dottrina e pratica operativa.

- Le fonti bibliografiche e i riferimenti statistico-finanziari impiegati nella relazione peritale sono: "Esame di Valutazione d'Azienda":  
[REDACTED]  
Facoltà di Economia; "Teoria del Valore Economico": Università degli Studi di Verona; *Data Base* di Aswath Damodaran (January 2018); Risk Premiums – Total Beta; Ottavo Rapporto Sul Sistema Alberghiero e Turistico Ricettivo in Italia, redatto da ISTA e NMTC per conto di Federalberghi, anno 2017; Studio di Settore sull'Industria del Turismo (elaborato da Cassa Depositi e Prestiti anno 2016); Rapporto Unioncamere Calabria (2015).
- L'applicazione del metodo di valutazione reddituale consente alla sottoscritta di asserire che: sulla base dei dati acquisiti e disponibili, in considerazione delle ipotesi di calcolo effettuate e spiegate, facendo riferimento alle indicazioni operative e metodologiche fornite dalla dottrina e dalla pratica economica e finanziaria più accreditata, subordinatamente alla fondatezza e attendibilità delle fonti consultate e citate, il valore di stima del complesso turistico-immobiliare [REDACTED] [REDACTED] è pari a 8.949.000,00 euro. (ottomilioninovecentoquarantanovemila euro). Si ribadisce che tale valore si intende globalmente assegnato all'intera struttura, comprensiva di beni immobili e beni mobili e attrezzature funzionali ed indispensabili al funzionamento dell'impresa stessa.

A seguire le tabelle riassuntive:



**TABELLA 1 - Valutazione azienda con metodo reddituale - applicazione criterio della crescita attesa/potenziale**

<b>NUMERO UNITA' IMMOBILIARI TOTALI</b>	250
<b>comprendenti:</b>	15 monolocali (di cui 10 monomansarde x uso del personale); 159 bilocali (di cui 1 mansardato x uso del personale); 20 trilocali (di cui 2 mansardati x uso del personale); 56 camere-hotel.

- Ipotesi formulate:**
- a) Ipotesi di impiego della struttura interamente ad HOTEL (ipotesi del prezzo migliore)
  - b) Tasso netto di utilizzazione alberghiera pari al 60%
  - c) Tasso di occupazione in termini di posti letto disponibili pari a 80%

**FORMULA HOTEL**

	prezzi sett./pers.camera	prezzi sett./pers.bilo	N. settimane	incassi 56 cam/hotel x3p	incassi 159 bili.x4p	incassi 20 tril.x5p
periodo A - 03/06-24/06	480,00	530,00	3	145.152,00	606.744,00	95.400,00
periodo B - 24/06-08/07	590,00	645,00	2	118.944,00	492.264,00	77.400,00
periodo C - 08/07-22/07	645,00	700,00	2	130.032,00	534.240,00	84.000,00
periodo D - 22/07-05/08	685,00	800,00	2	138.096,00	610.560,00	96.000,00
periodo E - 05/08-12/08	840,00	945,00	1	84.672,00	360.612,00	56.700,00
periodo F - 12/08-19/08	945,00	1.050,00	1	95.256,00	400.680,00	63.000,00
periodo G - 19/08-26/08	900,00	980,00	1	90.720,00	373.968,00	58.800,00
periodo H - 26/08-02/09	685,00	745,00	1	69.048,00	284.292,00	44.700,00
periodo I - 02/09-09/09	480,00	530,00	1	48.384,00	202.248,00	31.800,00
periodo L - 09/09-23/09	400,00	450,00	2	80.640,00	343.440,00	54.000,00
<b>TOTALI</b>			<b>16</b>	<b>1.000.944,00</b>	<b>4.209.048,00</b>	<b>661.800,00</b>

<b>TOTALE INCASSI</b>	<b>5.871.792,00</b>	derivante da gestione hotel
<b>TOT. VOLUME D'AFFARI</b>	<b>5.337.992,73</b>	al netto iva (10%)

**Calcolo volume d'affari derivante da gestione ristorante/altri servizi**

(in percentuale sul volume d'affari della gestione hotel)

Ristorante (20%)	1.067.598,55
Servizi vari (15%)	800.698,91
<b>Totale rist./servizi</b>	<b>1.067.598,55</b>

**Calcolo volume d'affari derivante da costi accessori obbligatori e quote extra**

(determinati a forfait secondo indicazioni del listino prezzi 2018)

<b>VA costi accessori obbl.</b>	<b>1.123.200,00</b>
---------------------------------	---------------------

<b>Volume d'affari complessivo lordo</b>	<b>7.528.791,27</b>
Percentuale di redditività di settore (ROS)	9,00%
<b>Reddito medio prospettico (R)</b>	<b>677.591,21</b>

(ROS per fascia di volume d'affari)

<b>Valore di stima dell'azienda</b>	<b>8.948.997,11</b>
-------------------------------------	---------------------

<b>Tasso di attualizzazione applicato</b>	<b>7,5717%</b>
---	----------------

**Calcolo tasso di attualizzazione:**

$$i=r+s= r+b(rm-r)+ a$$

r = risk free rate

s=equity risk premium

b=beta

rm= tasso di rendimento medio del mercato azionario

r = tasso di rendimento puro del mercato

a = coefficiente di rischio specifico dell'azienda

Valori applicati ai parametri del tasso di attualizzazione nel caso concreto:

r	1,4100	Rend. Effett. netto BTP a 10 anni, deflazionato
beta	0,7100	Beta individuato da Data Base di Damodaran (unlevered beta)
(rm-rf)	7,2700	Premio Rischio Paese (Data Base di Damodaran)
a	1,0000	Premio Rischio specifico azienda
tasso attualizzazione 1	<b>7,5717%</b>	con utilizzo di unlevered beta
tasso attualizzazione 2	8,7349%	a parità di condizioni, con utilizzo di levered beta (0,87)

**TABELLA 2 - Valutazione azienda con metodo reddituale - simulazione criterio del canone di affitto**

<b>Volume d'affari complessivo lordo</b>	<b>7.528.791,27</b>
<b>Volume d'affari arrotondato</b>	<b>7.000.000,00</b>
Percentuale di incasso x canone effettivo	15,00%
<b>Reddito lordo da canone pattuito</b>	<b>1.050.000,00</b>
<b>Reddito medio prospettico</b>	<b>367.500,00</b>
<b>Valore di stima dell'azienda X canone d'affitto</b>	<b>4.853.599,59</b>
<b>Tasso di attualizzazione applicato</b>	<b>7,5717%</b>

## **CONCLUSIONI DELL'IDAGINE VALUTATIVA**

In conclusione, si può riassumere quanto reso edotto dai diversi metodi estimativi e sinteticamente esporre:

<b>METODO</b>	<b>VALORE</b>
<b>VALORE CATASTALE</b>	<b>4.496.310,00 €</b>
<b>BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI</b>	<b>10.000.000,00 €</b>
<b>VALORE SECONDO COSTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>10.000.000,00 €</b>
<b>VALORE ARREDI E ATTREZZATURE</b>	<b>900.000,00 €</b>
<b>STIMA REDDITUALE</b>	<b>8.949.000,00 €</b>

Risulta necessario, a questo punto, comparare i diversi risultati e commentare la loro idoneità a rappresentare, in definitiva, il valore di indagine ricercato.

Il valore catastale, per definizione e per natura, non può essere impiegato per assegnare una valorizzazione di mercato alla struttura immobiliare oggetto di analisi.

Il valore determinato secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) fornita dall'Agenzia delle Entrate è un dato macroeconomico, ma non è sufficiente, da solo, ad attribuire il valore di mercato ad un bene.

Le stime dell'OMI, infatti, costituiscono dei meri valori presuntivi ed indiziari, non idonei di per sé a stabilire il valore di un bene, ma utilizzabili insieme ad altri metodi valutativi, al fine di rafforzarne la

valenza e raggiungere la migliore tra le valutazioni.

Il valore secondo il costo di costruzione è un dato che non tiene conto delle vetustà della struttura, dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Tale dato, pertanto, non può essere impiegato da solo per la valorizzazione della struttura.

Il valore di stima reddituale assegnato alla struttura, per quanto sottenda specifiche ipotesi di calcolo e si basi sui parziali dati disponibili, costituisce il valore maggiormente rappresentativo della struttura, perché ne indica le potenzialità di sviluppo e la crescita attesa, fornendo in maniera più o meno ottimistica una approssimazione della sua capacità di produrre reddito, sia per le sue attività principali (villaggio turistico ricettivo), sia per le attività complementari (ristorazione, sport, ludico ricreativa).

Si precisa, per completezza di informazione, che non si è fatto ricorso alla valorizzazione della struttura [REDACTED] sulla base della capitalizzazione del canone di locazione effettivo per essa pattuito, in quanto, tale criterio avrebbe condotto ad una sottostima del bene, non consentendo una congrua valutazione di mercato della struttura, al tasso di attualizzazione considerato.

Le stesse considerazioni possono estendersi al caso di impiego dei dati storici reddituali (da locazione immobiliare) della [REDACTED]

[REDACTED]



In conclusione gli esperti, sulla base dei dati disponibili e delle indagini effettuate, seguendo i criteri di valutazione indicati nella presente relazione, attestano che il più probabile e congruo valore di mercato attribuibile al complesso turistico immobiliare [REDACTED] [REDACTED] pari a **9.000.000,00 di euro (nove milioni di euro)**. Il valore di stima comprende anche i beni mobili e le attrezzature.

**QUESITO N. 14**

*Determini altresì, con riferimento a ciascun lotto individuato, il canone di locazione congruo.*

Con riguardo al presente quesito, si precisa che l'unico lotto individuato dall'ing. Ottaviano Ferrieri, che corrisponde all'intero complesso turistico [REDACTED] con annessi arredi ed attrezzature, in effetti è già oggetto di contratto di locazione uso alberghiero, stipulato in data 20.04.2015.

Tale contratto prevede un canone annuo parametrato al 15% del fatturato ottenuto dal conduttore, con un minimo garantito annuo di € 225.000,00 oltre IVA.

I sottoscritti, pertanto, considerata l'analisi reddituale sopra sviluppata, tenuto conto del tasso di redditività medio del settore in termini di ROS per come individuato nella indagine suddetta, ritengono tale canone congruo.

**QUESITO N. 15**

*Riepilogo Finale Descrittivo Sintetico.*

## **LOTTO UNICO**

**Qualità dell'immobile:** Piena proprietà di un complesso turistico-ricettivo-alberghiero, [REDACTED] ubicato in località Chiatamone – Castagnaro, via Agave nel Comune di Paola in Provincia di Cosenza. L'accesso al complesso edilizio, si esplica dai due cancelli metallici, veicolare e pedonale, che aprono su via Agave la quale conduce, altresì, alla sovrastante Strada Statale N. 18 Tirrena Inferiore che dista solo poche centinaia di metri. L'accesso al mare, dal [REDACTED] si esplica mediante un sottopassaggio "pubblico", denominato via Plimenzi che conduce direttamente sulla "zona Pennelli" e, quindi, alla battigia. L'area occupata dal complesso è estesa 10 ettari (precisamente 101.026 mq) ricade secondo quanto previsto nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Calabria N. 1068 del 22/08/1986 e successive modifiche ed integrazioni, in "zona TC, terziaria per campeggi", tranne per l'area in cui insistono i depuratori, settore Sud-Ovest, che è individuata come "zona E3, di riqualificazione e tutela ambientale", la cui disciplina urbanistica è contenuta nell'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. L'area, come accennato, oltre che di strutture ricettive alberghiere (bungalow, appartamenti mono/bi/trilocali) è dotata di area camping ed attrezzature sportive, nonché di bar, ristorante, mini market, anfiteatro, reception, uffici, lavanderia, depositi ed altri servizi; inoltre, completano il complesso turistico-ricettivo gli arredi e le attrezzature dettagliatamente descritte nella presente perizia.

**Composizione:** il complesso Turistico alberghiero [REDACTED] è composto da svariati manufatti con diverse destinazioni d'uso distribuiti su dieci ettari di terreno con giacitura Est-Ovest e in dolce declivio (dal mare verso l'entroterra), i

**Perizia:** Conc. Prev. N. 3/2017 R.C.P. – G.D.: dott.ssa Adele FORESTA – C.G.: dott.ssa Chiara PUTERI

collegamenti interni sono garantiti da strade asfaltate carrabili, percorsi pedonali, scale di collegamento trasversali e ampi spazi a verde di contorno con alberi ad alto fusto e specie floreali locali. Si espongono, a seguire, i differenti “blocchi edilizi” identificati ricalcando la nomenclatura catastale: **Blocco A1 (Unità ricettive)** zona Nord- Est del complesso, 5 Appartamenti bilocali su due piani con scala interna, circondato da cortile esterno pavimentato. Cabina Enel adiacente. **Blocco A2 (Locale Booking)** estremo Sud nei pressi dell’accesso da via Agave, locale abusivo, composto da 3 stanze uso ufficio booking e 1 bagno, è stato rilevato, altresì, un avanzamento di 1 stanza. **Blocco B1 (Unità ricettive - Bungalow)** Area ad Est del compendio, 28 bilocali, composti da cucina, stanza da letto e bagno, hanno tutti una piccola pertinenza esterna. **Reception Bungalow** locale abusivo, nei pressi dei bungalow, parzialmente rivestito in legno, accessibile mediante scala esterna rivestita in pietra locale. **Blocco C1 (Unità ricettive)** area a Nord del compendio, contano in totale 24 appartamenti bilocali, suddivisi in 3 fabbricati, 2 sullo stesso livello planimetrico, 1 ad un livello più alto; ospitano 8 appartamenti bilocali (4 per piano). **Blocco C2 (Unità ricettive)** zona Nord – Est del villaggio, 42 alloggi modalità “albergo”, gli appartamenti sono dislocati su di un unico piano e hanno una conformazione specchiata, composti unicamente da 1 camera da letto posta all’ingresso e bagno, sono dotati di un piccolo spazio di pertinenza antistante dal quale si accede al bene. **Blocco C3 (Unità ricettive)** zona centrale del camping, 16 appartamenti bilocali, 8 per piano, distribuito su 2 livelli. **Blocco C4 (Unità ricettive)** estremo Sud del compendio, 12 appartamenti bilocali, 6 per piano, presentano una diversa aggregazione dei “moduli”, la sagoma finale del fabbricato è arcuata, conferita dal corpo scale di forma e dimensione differente rispetto quello degli altri edifici. Al primo piano sono collocati gli alloggi connessi da un pianerottolo che permette l’accesso a 2 appartamenti disposti frontalmente. Lo

spazio che si crea dall'ingombro del corpo scala, al piano terreno, è adibito a piccolo spazio a verde. **Blocco C5 (Unità ricettive)**, zona Sud del compendio, 5 appartamenti trilocali, di dimensioni maggiori rispetto quelli finora descritti; sono, infatti, composti da cucina, 2 camere da letto e bagno, si accede mediante uno spazio di pertinenza antistante che funge da "corridoio". Anche se il blocco appartiene al primo impianto è, comunque, ben mantenuto. Sono presenti tutti i comfort, quali tv al plasma, condizionatore, frigorifero, etc. **Blocco C6 (Unità ricettive)** zona centrale del villaggio, nello stesso stabile del Market (specchiato) 6 appartamenti monocali, fruibili con la modalità "albergo", costituiti da una camera da letto, zona ingresso ed un bagno; gli alloggi si affacciano sul mare, vi si accede da uno spazio di pertinenza esterno pavimentato ma non coperto. **Blocco C7 (Unità ricettive)** zona Centro Sud del camping, 24 appartamenti bilocali, distribuiti su 2 piani, 6 appartamenti per piano, il blocco è formato da 2 corpi aggregati in linea retta, sullo stesso livello planimetrico. **Blocco C8 (Unità ricettive)** 16 appartamenti bilocali, zona Centro Sud del camping, stesse fattezze del blocco C1 anzi descritto, i "blocchi" ospitano 8 appartamenti bilocali ciascuno, su 2 piani, 4 per piano, distribuiti in 2 fabbricati, a differente livello planimetrico e separati dal blocco C7. **Blocco C9 (Unità ricettive)** zona Sud, 23 appartamenti totali, piano terreno 13 appartamenti di cui 8 sono fruibili con la modalità "albergo" (non sono dotati, infatti, della cucina) e sono dislocati sul versante Est della stecca, mentre gli altri 5 appartamenti monocali (specchiati) si collocano nella porzione Ovest. Gli 8 appartamenti del versante Est (PT), sono composti da camera da letto e bagno, di dimensioni di poco differenti tra loro, ma con distribuzione simile. I 5 appartamenti, posizionati alle spalle dei quelli appena descritti, sono costituiti da una stanza da letto, un piccolo angolo cottura e un bagno, vi si accede da uno spazio di pertinenza esterno mediante una porta finestra in alluminio, tali beni sono

utilizzati come alloggi dei dipendenti. Tramite una scala esterna in cemento armato a 2 rampe, si raggiunge il livello superiore in cui sono ubicati i restanti 10 appartamenti monolocali mansardati, composti da una stanza da letto, una cucina ed un bagno, al termine del corridoio, è presente un ripostiglio. **Blocco C10 (Unità ricettive)**, zona centro-Sud posizionato nei pressi degli alloggi prima descritti C8 e C7, ha le stesse caratteristiche formali del fabbricato C3 e, pertanto, costituito da 16 appartamenti monolocali, 8 per piano distribuiti su 2 livelli (piano terra e primo). **Blocco C11 (Reception PT - Unità ricettive PI)** zona Sud, nei pressi dell'accesso principale al villaggio, corpo dalla pianta abbastanza regolare, si compone di 2 livelli, al piano terra è ubicata la reception ed alcuni locali adibiti a deposito, mentre al piano primo, accessibile per altro da un ingresso direttamente a livello, sono dislocati 2 appartamenti: 1 monocale ed un trilocale. Gli appartamenti sono dotati di ingresso, cucina e bagno ma risultano in disuso, infatti, pur avendo buone finiture, sono utilizzati come deposito occupati per la quasi totalità da complementi di arredo quali materassi e varia mobilia. **Blocco C12 (Unità ricettive)**, zona Sud Ovest, 10 appartamenti trilocali, di ampie dimensioni ad un solo piano, costituiti da una piccola area di ingresso all'esterno, una cucina, un bagno con lucernario in sommità e 2 camere da letto, sul tetto sono posizionati impianti fotovoltaici, 2 di questi appartamenti sono abusivi in quanto costruiti in assenza di titoli abilitativo. **Blocco D1 (Minimarket)**, zona centrale del Villaggio, si accede mediante 2 porte vetrate, internamente presenta uno spazio completamente aperto ad eccezione dell'ultima porzione in cui è presente un servizio igienico, tale ambiente è separato dalla zona acquisti mediante scaffalature amovibili ed attrezzato con ripiani disposti nel senso della lunghezza. **F. 26, P. 754, S. 8 (Unità ricettive)**, Zona Est, il bilocale, è contenuto in una "stecca" di appartamenti a maggiore consistenza facente parte del complesso turistico fino al

16/12/2003; formato da una cucina, una stanza da letto ed un bagno, inoltre, possiede uno spazio di pertinenza di accesso ed uno sul retro di esigue dimensioni, pavimentati entrambi. Al momento del sopralluogo, il bene risultava in un leggero stato di abbandono. **Blocco M1 (Unità ricettive)**, zona Nord, 14 appartamenti bilocali, distribuiti in un unico piano adiacente ai blocchi C1. L'accesso agli alloggi, avviene mediante alcune piccole rampe poste a cadenza ogni 2 moduli base. Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati allegati al Permesso di Costruire N. 13510/06, del 11/02/2009, è emerso che non sono state costruite né le scale che permettevano di raggiungere il piano primo terrazzato, né le pensiline a copertura delle stesse. **Blocco N1 (Unità ricettive)**, zona Centro Ovest, 4 trilocali formati da cucina, bagno e 2 camere da letto. La struttura è completamente abusiva. **Blocco N2 (Locale inverter)** collocato in un piccolo fabbricato adiacente al fabbricato C12. **Blocco N3 (Unità ricettive)**, zona centrale, 2 alloggi, "modalità albergo" con tetto a 2 falde, è costituito da 2 camere da letto ed un bagno, si accede mediante uno spazio esterno costituito da un piccolo terrazzino di pertinenza. Buone rifiniture e arredi moderni di media fattura, sono dotate di televisore al plasma, i servizi igienici sono forniti di tutti i comfort, doccia spaziosa con box e sanitari nuovi e funzionali. Il manufatto è abusivo. **Blocco N4 (Lavanderia)**, zona centrale in prossimità del blocco N3, ospita i locali lavanderia, ha dimensioni sia in pianta che in altezza particolarmente ridotte, ha copertura ad una falda, suddiviso internamente in due locali con pareti provvisorie costituite da pannelli di cartongesso, esternamente, presenta un'unica porta d'accesso in legno, mentre il rimanente vano risulta aperto all'esterno, manufatto abusivo. **Blocco N5 (Chiosco foto)**, piccolo manufatto in materiale ligneo adiacente al ristorante. **Blocco G1 (Ristorante)**, settore Nord – Ovest, composto da un'area adibita alla ristorazione vera e propria, bar e tettoie esterne alcune aperte, altri ambienti sono creati

artatamente con l'ausilio di sistemi amovibili di teli in plastica che permettono sia l'illuminazione che la delimitazione dello spazio esterno. La zona è dotata, inoltre, di tutte le attrezzature necessarie per il servizio, cucine, forni, celle frigorifere e aree dispensa. Esternamente è posizionato un altro deposito e un locale interamente adibito a cella; sono presenti, altresì, 2 locali servizi fruibili dall'esterno. Nella zona Nord – Ovest è ubicata la **piscina a forma circolare irregolare**, costituita da tre ampie vasche a differenti profondità, l'area è dotata di servizi igienici con docce all'aperto; vi sono ancora una serie di gazebo in legno di diverse dimensioni. Al di sotto del piano di calpestio, ad un livello interrato, è collocato il **locale tecnico della piscina**; di ampie dimensioni. Adiacente alla zona si colloca l'**anfiteatro -F1**, esso è composto da uno spazio, a forma irregolare coperto, utilizzato come area deposito e di utilità per l'anfiteatro, è presente un palco profondo 6 m circondato da una platea di forma semicircolare; nel medesimo settore, spostandosi verso Sud ma sempre in continuità con l'area appena descritta, si incontra un **parco giochi**, con diversive attrezzature per lo svago dei bambini di differenti materiali, soprattutto legno e plastica, vi sono, inoltre, alcuni alberi e panchine, lo spazio è circondato da un lato da una siepe di media altezza che ne determina il confine con la via interna. L'area verso ponente, nella zona centrale, è dedicata alle attrezzature sportive, sono presenti infatti **2 campi da tennis**, un **campo da calcetto**, **due campi da basket**, **un campo di beach volley** ed **uno di bocce**, l'area è ben curata ed illuminata. Più in basso, nella porzione centrale, a Sud – Ovest, si trova l'**area di sosta camper**, nella fascia, ben attrezzata, sono presenti diverse postazioni per il posizionamento degli autocaravan, il luogo è circondato da alberi ad alto fusto, in maggioranza pioppi, che garantiscono una piacevole frescura; sono presenti inoltre dei box doccia e un'area per la manutenzione dei mezzi (scarico e lavaggio), nello stesso settore, è ubicato,

precisamente nell'estremo Sud - Ovest, l'impianto di depurazione. Sono presenti, inoltre, nella stessa zona, 2 fabbricati, il primo è utilizzato come struttura per deposito di materiale - O1: il bene, di ampia metratura, è costituito da un unico piano e suddiviso in 3 locali con accesso separato, all'esterno sono presenti docce e lavabi, probabilmente ad utilizzo dei campeggiatori. Proseguendo sulla stessa via, si incontra un altro locale che rappresenta la Reception camper - O2 - la "casetta" ad un unico piano, è di materiale ligneo con copertura a falde a 2 spioventi, ha un portico coperto sul fronte principale ed è costituita all'interno da 2 stanze, una adibita appunto a reception e l'altra utilizzata come deposito, in riferimento a tali 2 beni (O1 ed O2), pur figurando nell'estratto di mappa catastale, non sono state reperite concessioni urbanistiche, pertanto risultano completamente abusivi. Proseguendo verso Est, sulla stessa strada, contornata da alberi ad alto fusto, che consentono un percorso ombreggiato, e da macchie fiorite di cespugli di oleandro rosa, si incontra un'area deputata alla raccolta e deposito dei rifiuti. Lo spazio, risulta ben isolato dal resto del camping essendo stato recintato con arelle in canna di bambù molto fitta fino all'altezza di 2 m. L'elenco dei beni mobili è stato stilato con riferimento al "contratto di locazione alberghiera" intercorso tra [REDACTED] il 21 aprile 2015 e verificato, a campione, durante i sopralluoghi e le visite al villaggio.

**Proprietà:** La proprietà del complesso immobiliare spetta, esclusivamente, alla società

[REDACTED]

[REDACTED] con

amministratore unico [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/1.

**Possesso:** Il complesso immobiliare investigato è locato dalla società [REDACTED]





Compravendita del 10 aprile 2006, Rep. N. 79443, Racc. N. 11248, autenticato dal notaio Gianluca dott. Perrella, registrato a Catanzaro il 05/05/2006 al N. 1869, serie 1T, trascritto a Cosenza il 05/05/2006 al N. 15002 R.G. e 10077 R.P. **Foglio 26, Particella 74, Sub. 8, graffata alla Particella 1135, Sub. 26 – D/2 “Alberghi e pensioni (con fine di lucro) →** Verbale di assemblea del 23 luglio 2007, rep. N. 84135, racc. N. 13498, a rogito del Notaio Gianluca dott. Perrella (da quanto è stato possibile constatare, l’atto non è stato registrato, né trascritto). Alla società XXXXXXXXXX il bene era pervenuto con Atto di Compravendita del 30 luglio 2003, rep. N. 55209, racc. N. 6637, a rogito del notaio Gianluca dott. Perrella, registrato a Catanzaro il 11/08/2003 al N. 2804, serie 1V, trascritto a Cosenza il 18/08/2003 al N. 21093 R.G. e 15668 R.P. (si rammenta che il cespite in questione, al momento della stipula dell’atto era identificato al Foglio 26, Particella 74, Sub. 1, 2, 4 + ente urbano).

**Ubicazione:** via Agave 2 – Frazione Deuda, (località Chiatamone – Castagnaro),  
Comune di Paola, Provincia di Cosenza.

**Individuazione Catastale:** Catasto Urbano del Comune di Paola (CS), **foglio di mappa N. 26, particella 74** (unita alla particella 1135), **sub. 8** (unito al sub. 26), z.c. 1, categoria D/2 “alberghi e pensioni (con fine di lucro)”, rendita € 71.370,40, via Castagnaro, snc, piano T-1; Catasto Urbano del Comune di Paola (CS), **foglio di mappa N. 26, particella 754, sub. 8**, z.c. 1, categoria A/3 “abitazioni di tipo economico”, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 34 m<sup>2</sup>; superficie catastale totale escluse aree scoperte 32 m<sup>2</sup>, rendita € 148,48, contrada Deuda, piano T, interno 8; Catasto Urbano del Comune di Paola (CS), **foglio di mappa N. 26, particella 755, sub. 1**, z.c. 1, categoria F/2 “Unità collabenti”, senza rendita, via Fosse snc, piano T; Catasto Urbano del Comune di Paola (CS), **foglio**

di mappa N. 26, particella 756, sub. 1, z.c. 1, categoria F/2 "Unità collabenti", senza rendita, via Fosse snc, piano T-1-2.

**Confini: Nord:** Altre ditte (F. 26, P: 263-290-291-292-265-266-794-825-975); **Est:**

Pista sterrata, Via Torrevecchia e S.S. N. 18 Tirrena Inferiore; **Sud:** Strada

Comunale [REDACTED] Via Agave – Torrente Deuda; **Ovest:**

Ferrovia Tirrenica Inferiore (Battipaglia-Reggio Calabria), Zona Pennelli, battigia e mare Tirreno.

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari.

**Iscrizioni e Trascrizioni:** **IPOTECA VOLONTARIA** del 19/08/2003, R.P. N.

3242, R.G. N. 21094, a favore [REDACTED]

[REDACTED] – *Detta formalità riguarda l'immobile distinto al Foglio 26, Particella 74, Sub. 8, graffata alla Particella 1135, Sub. 26 (Ex Foglio 26, Particella*

*74, Sub. 1, 2, 4); IPOTECA VOLONTARIA* del 05/05/2006, R.P. N. 2773, R.G.

N. 15004, a favore di [REDACTED] **IPOTECA**

**LEGALE** del 26/05/2010, R.P. N. 3563, R.G. N. 17173, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] **IPOTECA LEGALE** del 07/09/2010, R.P. N. 5504, R.G. N. 28483,

a favore [REDACTED] **IPOTECA GIUDIZIALE** del 12/08/2011,

R.P. N. 4055, R.G. N. 23165, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA** del 20/10/2011, R.P. N.

4624, R.G. N. 28910, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] – *Detta formalità riguarda l'immobile distinto al Foglio 26, Particella 74, Sub. 8, graffata alla Particella 1135, Sub. 26 (Ex*

*Foglio 26, Particella 74, Sub. 5, come sulla formalità); IPOTECA GIUDIZIALE* del

31/05/2013, R.P. N. 1154, R.G. N. 13882, a favore di [REDACTED] – *Detta*

formalità riguarda l'immobile distinto al Foglio 26, Particella 74, Sub. 8, graffata alla Particella 1135, Sub. 26 (Ex Foglio 26, Particella 74, Sub. 5, come sulla formalità); ***IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE*** del 26/04/2016, R.P. N. 1059, R.G. N. 9718, a favore di [REDACTED] ***IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE*** del 26/04/2016, R.P. N 1060, R.G. N 9719, a favore di [REDACTED] ***DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO*** del 22/05/2018, R.P. N. 10173, R.G. N. 12984, a favore di [REDACTED]

**Vincoli Trascritti:** Vincolo di destinazione trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 5 ottobre 2001 al N. 17139 a favore della Regione Calabria contro la società [REDACTED] forza di atto unilaterale d'obbligo per notaio Scornajenchi in data 28 settembre 2001 rep. 50474 (avente ad oggetto l'impegno nei confronti della Regione Calabria di destinare gli immobili e gli arredamenti finanziati alla attività ricettiva-turistica per un periodo di anni quindici).

**Vincoli Urbanistici:** Secondo il suddetto PRG, l'area è in massima parte sottoposta a: "Componenti territoriali areali assoggettate a misura minima di salvaguardia (D.M. 21/09/1984 e Legge Regionale N. 23/90)"; limite di rispetto stradale, limite di rispetto dalla ferrovia; limite di edificabilità (rispetto ferroviario).

**Regolarità edilizia:** L'edificazione del complesso immobiliare ha avuto origine in seguito all'istanza del 30/06/1978 da parte del [REDACTED] che esibiva, presso l'ufficio tecnico del Comune di Paola (CS), la richiesta di Concessione Edilizia avente ad oggetto: "costruzione di un CAMPING in località Chiatamone-Castagnaro in zona ricadente fuori dalla perimetrazione urbana

sull'area distinta al catasto terreni al Foglio 26 particelle 227-228-137-74 della superficie complessiva di mq 105.940,00 posta in Paola". Sinteticamente le autorizzazioni urbanistiche che hanno interessato il complesso edilizio sono di seguito elencate: Concessione edilizia N. 9494 del 19 dicembre 1978; Concessione edilizia in sanatoria N. 11163 del 28 maggio 1986; Concessione edilizia in variante N. 1981 del 19 febbraio 1990; Concessione edilizia in sanatoria N. 14672 rif. Prot. 7117/2002 alla data 31/07/03; Concessione Edilizia in sanatoria N. 5503 Rif. prot. n. 5485/2004, alla data 09/03/04; DIA N. 1174 del 25/03/2004; Permesso di costruire N. 22848 - Rif. Prot. N. 21724/2005 dell'11/11/2005; DIA del 29/06/2006; Permesso di Costruire in variante n. 18167, in data 13/09/2006 "variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 21724 dell'11-11-2005"; DIA del 22/01/2007; Permesso di Costruire n. 3546 prot. 13510/06 del 11/02/2009, al Protocollo n.3546 - Rif. prot. n. 13510/2006; Permesso di Costruire in variante n. 12155 alla data 03/06/2009 rilasciato dalla Città di Paola, Rif. prot. n. 5873. Sono state rilevate delle difformità interne, sanabili; all'esterno, invece, non sono stati mai citati negli atti di assenso o nelle varie autorizzazioni urbanistiche alcuni manufatti ed alcune destinazioni d'uso riscontrati in fase di sopralluogo dettagliatamente descritti.

**Abitabilità e Agibilità:** Abitabilità ed agibilità N. 10852 del 17 luglio 1986; Certificato di Agibilità datato 14/01/2009 al Prot. n. 0074 - Rif. prot. n. 27575/08 del Comune di Paola; Certificato di agibilità del ristorante, registrato al Prot. N. 10841 del 24.05.2004 Pratica Edilizia N. 371.

**Valore del Complesso edilizio:** *Euro 9.000.000,00* (euro novemilioni/00) comprensivi di beni mobili ed immobili ed al netto delle spese di demolizione e di sanatoria.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16, IN ALLEGATO**

**QUESITO N. 17**

*Verifichi se, a norma del vigente contratto di locazione alberghiera (art. 10.1 - lett. f) il conduttore abbia diritto a somme per le eventuali modifiche/migliorie/addizioni effettuate ai beni locati e, in caso positivo, ne indichi il valore alternativamente sulla base delle spese sostenute dal conduttore e dell'aumento di valore arrecato all'immobile.*

Per quanto riguarda il quesito n. 17, si precisa che non è stato possibile, ad oggi, quantificare su base documentale, alcuna miglioria apportata dal conduttore.

Infatti, per quanto ripetutamente sollecitate, sia la società [REDACTED] attuale conduttrice della struttura, sia la società [REDACTED] proprietaria della struttura stessa, non hanno fornito la documentazione contabile richiesta.

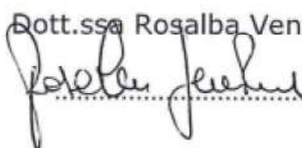
Si allegano, a tal proposito, le istanze inoltrate dalla dott.ssa Ventura, nonché dal commissario giudiziale dott.ssa Chiara Puteri, rimaste inevase.



*Nel ritenere di avere compiutamente assolto l'incarico affidato, in ottemperanza alle disposizioni di legge ed ai principi della tecnica professionale, i sottoscritti sottoscrivono la presente relazione e ringraziano della fiducia accordata rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.*

**LAMEZIA TERME 24/09/2018**

**GLI ESPERTI**

Dott.ssa Rosalba Ventura  


Ottaviano ing. FERRIERI  
