

**COMPLESSO IMMOBILIARE E TERRENO
SITI IN VIA BELVEDERE
LOCALITÀ SANTA BARBARA
COMUNE DI RODI GARGANICO (FG)**



PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Aprile 2019

Ing. Marcello Scifoni

INDICE

- 1. PREMESSA**
 - 2. ATTI DI PROVENIENZA**
 - 3. LOCALIZZAZIONE**
 - 4. ASPETTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI**
 - 4.1 Inquadramento urbanistico
 - 4.1.1 P.R.G. vigente
 - 4.1.2 Certificato di Destinazione Urbanistica
 - 4.2 Inquadramento paesaggistico
 - 4.2.1 P.P.T.R. Regione Puglia
 - 4.3 Analisi dei vincoli
 - 4.4 Analisi catastale
 - 5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DEL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE**
 - 5.1 Il complesso edilizio δEx Foro Boarioö
 - 5.2 Il terreno
 - 5.3 Analisi del progetto di valorizzazione e trasformazione delløimmobile e dei titoli edilizi esistenti e da ottenere
 - 6. SINTESI DEL METODO DI STIMA**
 - 6.1 Premessa
 - 6.2 Criteri di stima
 - 7. STIMA DELLøIMMOBILE**
 - 7.1 Determinazione del valore finale della struttura RTA
 - 7.2 Stima delløimmobile
 - 8. CONCLUSIONI**
-

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il n°11691, ha ricevuto incarico dall'Impresa Pietro Cidonio S.p.A. in liquidazione, di eseguire una perizia tecnico estimativa su un complesso immobiliare costituito da N. 6 fabbricati e su un terreno, siti in via Belvedere nel Comune di Rodi Garganico (FG), finalizzata alla domanda di concordato preventivo ai sensi dell'art. 160 e successivi della L.F..

Pertanto a seguito di sopralluogo effettuato il giorno 24.04.2019, nel corso del quale è stata presa visione dello stato dei luoghi e sono state scattate fotografie, e sulla base della documentazione amministrativa, urbanistica e catastale ricevuta dall'impresa, oltre a quanto recuperato presso l'ufficio tecnico del Comune di Rodi Garganico, si è proceduto ad una verifica delle consistenze e ad un'indagine del mercato immobiliare della zona al fine di esprimere il parere richiesto.

2. ATTI DI PROVENIENZA

Complesso immobiliare ó Ex Foro Boario

Con determina n. 61 del 28.02.2007 il Comune di Rodi Garganico aggiudicava all'impresa Pietro Cidonio S.p.A. l'affidamento in concessione della progettazione esecutiva, dell'esecuzione dei lavori e della gestione economica del porto turistico.

L'articolo 5 del contratto di concessione Rep. 575 del 17.03.2007, al comma c) prevedeva la cessione da parte del concedente Comune di Rodi Garganico del diritto di proprietà del complesso immobiliare dell'ex Foro Boario, in località Santa Barbara, costituito da N.6 fabbricati produttivi, dismessi dal patrimonio comunale con deliberazione consiliare n. 9 del 23.03.2005.

La cessione prevedeva il recupero del complesso da parte del concessionario attraverso la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori a propria cura e spese, secondo caratteristiche tipologiche e funzionali già indicate nell'offerta di gara, e sarebbe dovuta avvenire al termine del primo anno di gestione del realizzando porto turistico.

L'articolo 3 dell'appendice al contratto di concessione (Appendice registrata con Rep. 577 del 28.06.2007), prevedeva l'anticipata cessione alla concessionaria Impresa Pietro Cidonio S.p.A. delle aree comunali del complesso immobiliare del complesso immobiliare del Foro Boario.

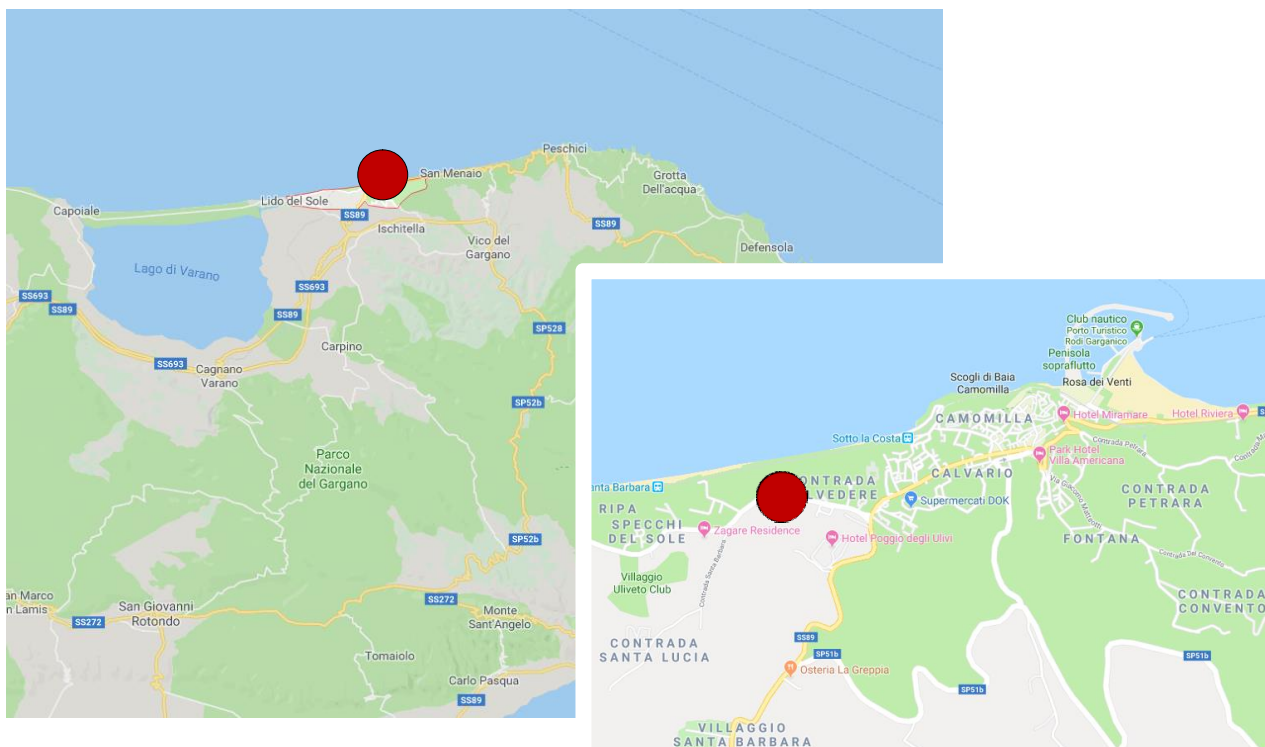
Terreno

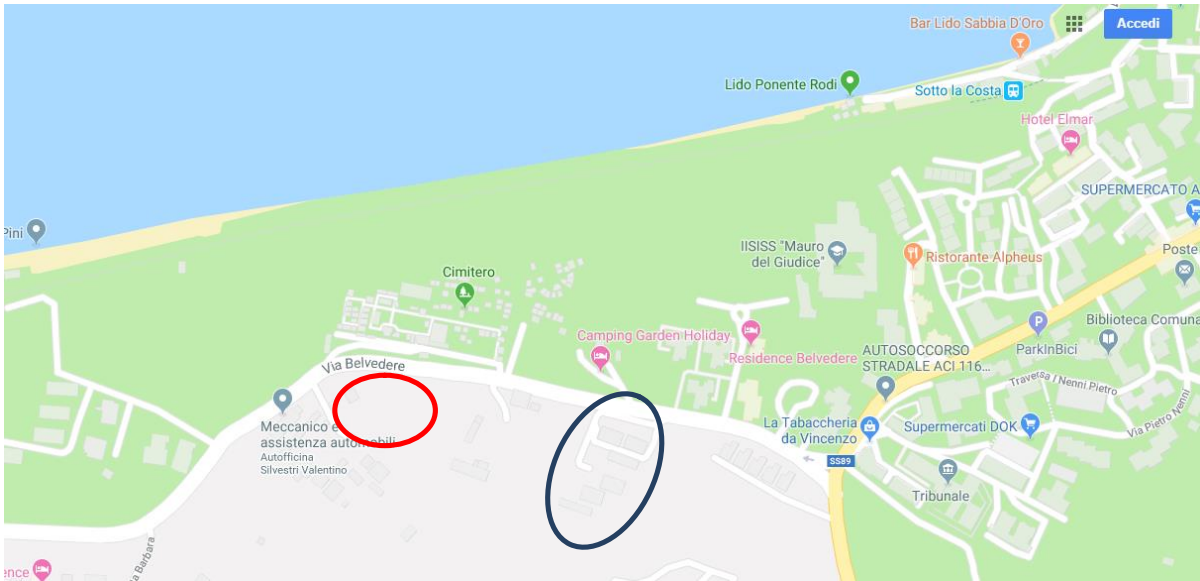
Il 13.12.2007, con atto di compravendita Rep. 40285, Racc. 15492 ó Notaio Giovanni Gentile in Rodi Garganico, l'impresa Pietro Cidonio S.p.A. acquistava dal sig. Michele Carnevale il terreno in contrada Santa Barbara, oggetto della presente perizia.

3. LOCALIZZAZIONE

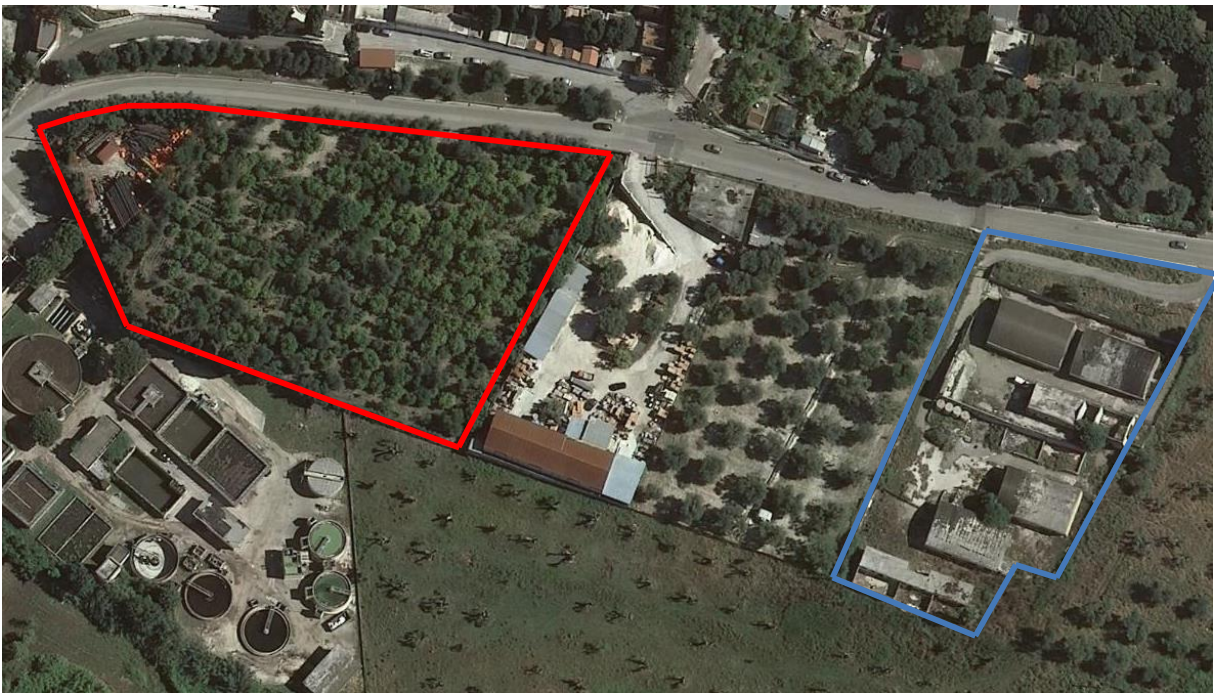
La città di Rodi Garganico si trova sul litorale nord del Gargano, in provincia di Foggia, in una area quindi a grandissima connotazione turistica.

Sia il complesso edilizio che il terreno si trovano in contrada Santa Barbara, zona di espansione occidentale del centro cittadino di Rodi Garganico. L'area è caratterizzata da una lottizzazione costituita prevalentemente da seconde case e da strutture ricettive, oltre ad accogliere il cimitero ed i resti dell'abbazia medioevale di Santa Barbara.





	<p>Complesso edilizio</p>
	<p>Terreno</p>



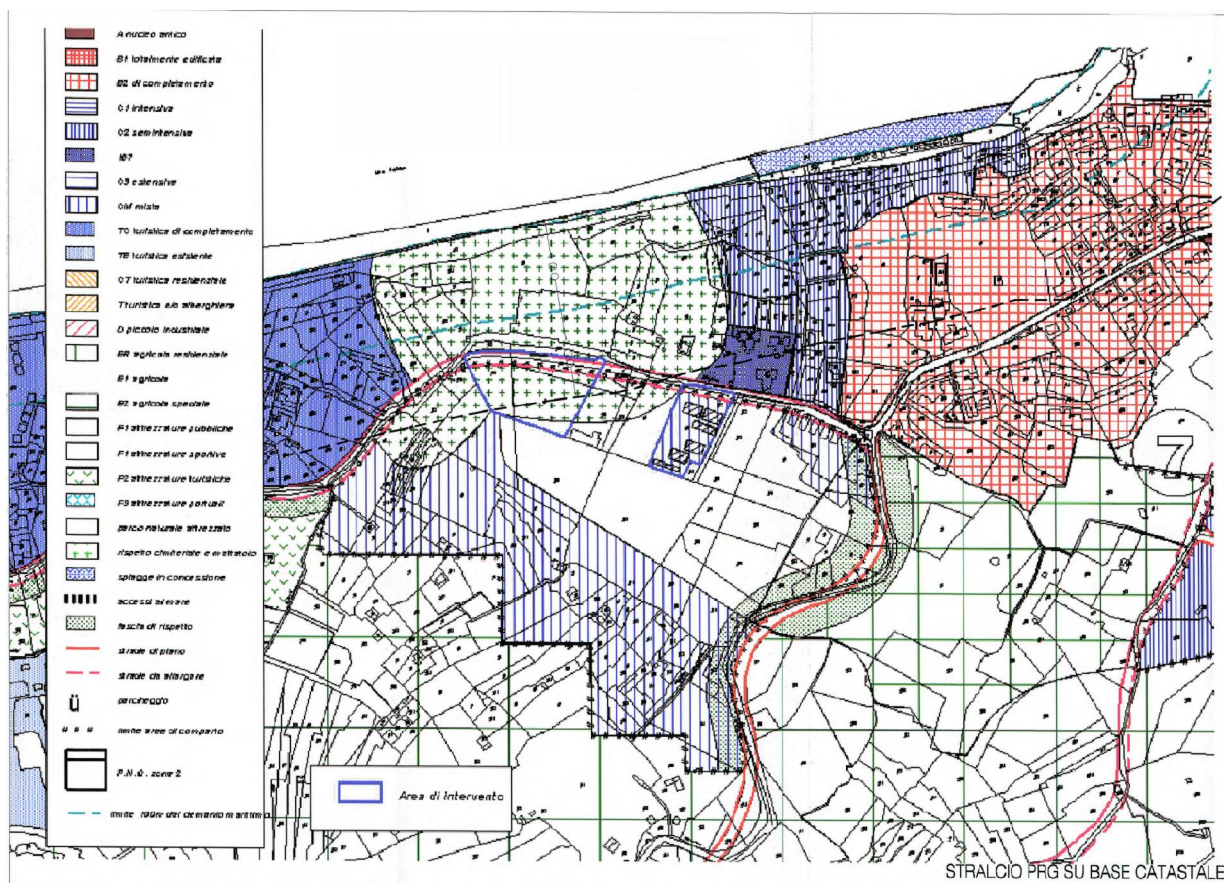
4. ASPETTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI

4.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

4.1.1 P.R.G. vigente 2008

Il Piano Regolatore di Rodi Garganico è stato approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 613 del 14.06.2003, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 78 del 25.06.2003.

Le aree oggetto del presente studio ricadono tutte in una Zona CM (Mista residenziale, commerciale ed artigianale) che prevede, come procedura di intervento, la preventiva approvazione, per l'intera zona, di un Piano Particolareggiato esteso all'intero comparto edificatorio (Tav. 27 del PRG).



All'interno del Comparto Edificatorio, la particella dell'Ex Foro Boario ricade totalmente in zona CM destinata all'edificazione, mentre il terreno ricade in aree di rispetto cimiteriale ed in aree destinate ad attrezzature pubbliche (F1).

Le Norme Tecniche dello strumento urbanistico vigente del Comune di Rodi Garganico prevedono l'eventualità dello svincolo e dell'esclusione dal Comparto delle aree presenti nella perimetrazione dello stesso.

4.1.2 Certificato di Destinazione Urbanistica

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/01, allegato al già citato atto di compravendita del terreno, è presente il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato per lo stesso in data 23.07.2007 da parte del UTC del comune di Rodi Garganico.

In particolare il documento, sulla base del PRG approvato con D.G.R. n. 613 del 14.05.2002, certifica la seguente destinazione urbanistica:

▪ **Foglio 5, mappale 55 ó 762**

1^ Comparto edificatorio ó Zona CM (Residenziale, commerciale, artigianale)

Con le seguenti prescrizioni e parametri urbanistici:

- Indice di edificabilità territoriale 1,00 mc/mq
- Procedura di intervento: P.P. / P.I. interessante l'intero comparto 1 ha
Si precisa che in fase di attuazione del P.P. la p.lla 762 e parte della p.lla 55 dovranno essere lasciate inedificate - in quanto ricadono nella fascia di rispetto cimiteriale/mattatoio

▪ **Foglio 5, mappale 765**

Parte 1^ Comparto edificatorio ó Zona CM (Residenziale, commerciale, artigianale)

Parte Strada

Parte Zona di rispetto cimiteriale e mattatoio

Le aree di rispetto implicano la totale inedificabilità.

Si precisa che la particella è interessata dalle previsioni di allargamento di strada di Piano.

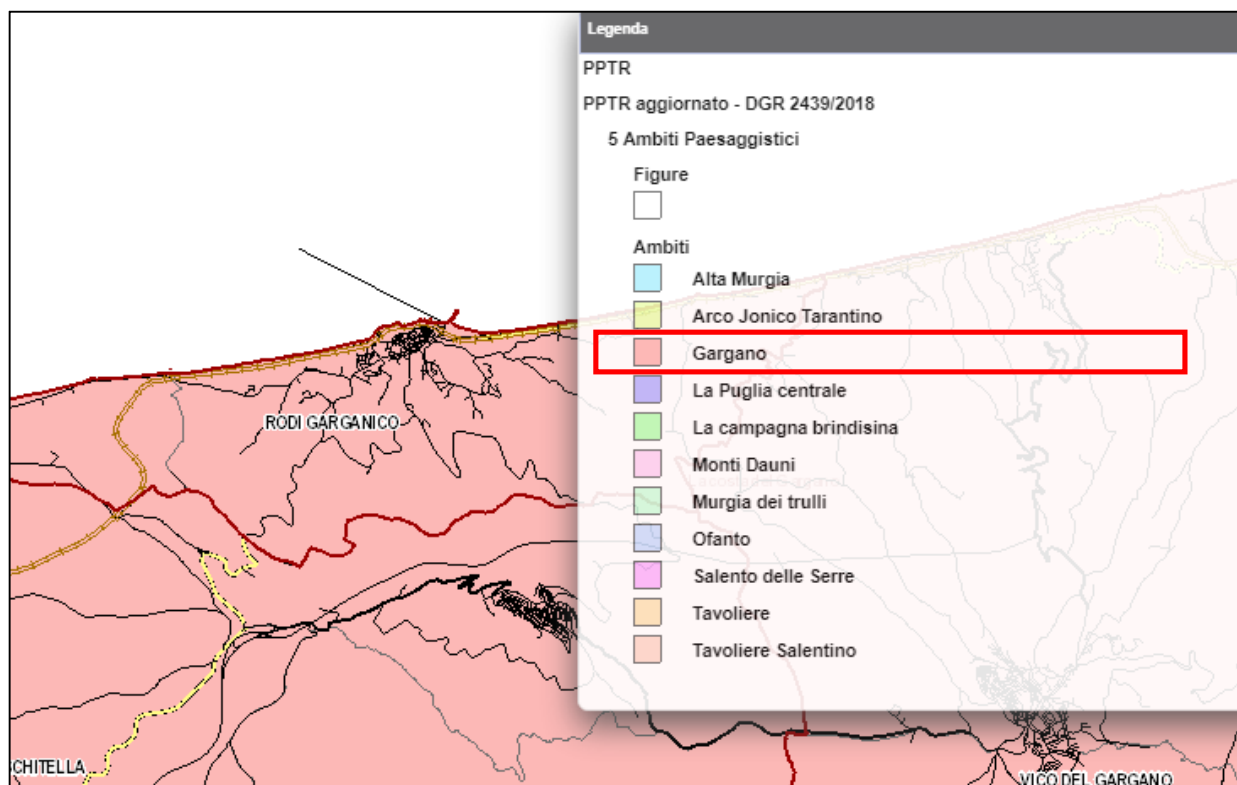
4.2 INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO

4.2.1 P.P.T.R. Regione Puglia

Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) è stato approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n.40 del 23.03.2015. L'ultimo aggiornamento è stato definito con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE del 21 dicembre 2018, n. 2439 "Aggiornamento e rettifica degli elaborati del PPTR ai sensi degli artt. 104 e 108 delle NTA del PPTR e dell'art. 3 dell'Accordo del 16.01.2015 fra Regione Puglia e Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo".

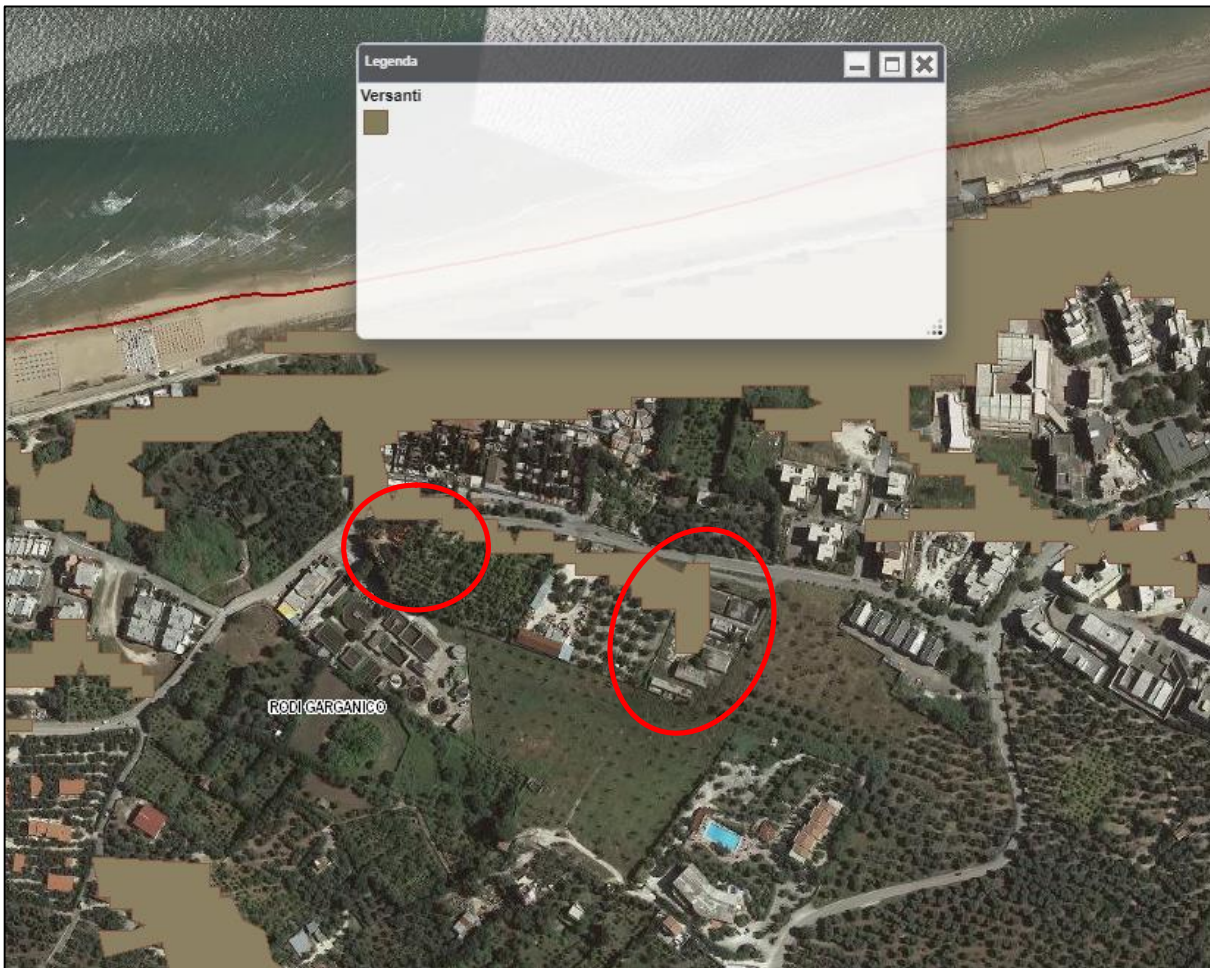
Il Piano Paesaggistico della Regione Puglia si configura come uno strumento avente finalità complesse, non soltanto di tutela e mantenimento dei valori paesistici esistenti ma altresì di valorizzazione di questi paesaggi, di recupero e riqualificazione dei paesaggi compromessi e di realizzazione di nuovi valori paesistici.

5. Ambiti paesaggistici

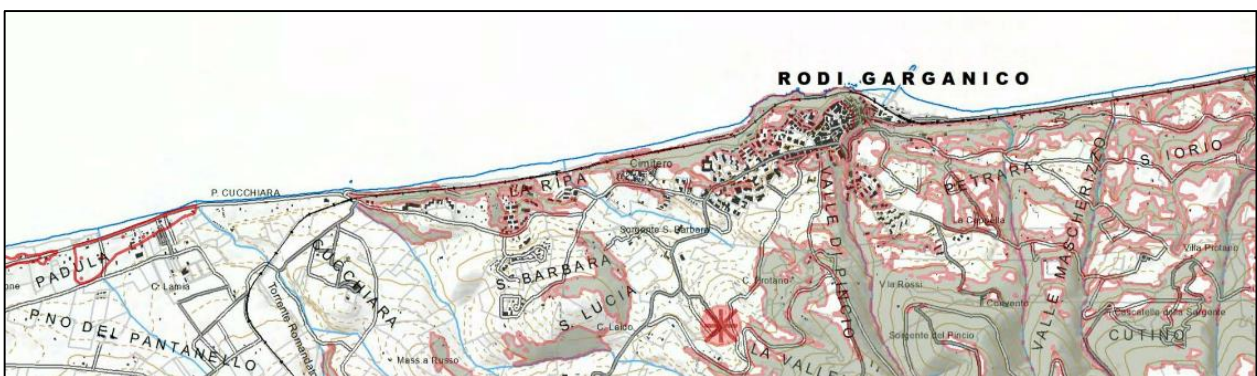


Rodi Garganico è inserito nell'Ambito Paesaggistico "GARGANO" di cui all'Elaborato 5.1 del PTPR.

6.1.1 Componenti Geomorfologiche



Sia il terreno che il complesso immobiliare risultano parzialmente individuati all'interno del Contesto Paesaggistico δ Versanti δ , di cui al Titolo VI, Capo II, art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.



Art. 53 Misure di salvaguardia e di utilizzazione per i δ Versanti δ

1. Nei territori interessati dalla presenza di versanti, come definiti all'art. 50, punto 1), si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui ai successivi commi 2) e 3).

2. In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:

a1) alterazioni degli equilibri idrogeologici o dell'assetto morfologico generale del versante;

a2) ogni trasformazione di aree boschive ad altri usi, con esclusione degli interventi colturali eseguiti secondo criteri di silvicoltura naturalistica atti ad assicurare la conservazione e integrazione dei complessi vegetazionali naturali esistenti e delle cure previste dalle prescrizioni di polizia forestale;

a3) nuove attività estrattive e ampliamenti;

a4) realizzazione di nuclei insediativi che compromettano le caratteristiche morfologiche e la qualità paesaggistica dei luoghi;

a5) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;

3. Tutti i piani, progetti e interventi ammissibili perché non indicati al comma 2, compresi quelli finalizzati ad incrementare la sicurezza idrogeologica, devono essere realizzati nel rispetto dell'assetto paesaggistico, non compromettendo gli elementi storico-culturali e di naturalità esistenti, garantendo elevati livelli di piantumazione e di permeabilità dei suoli, assicurando la salvaguardia delle visuali e dell'accessibilità pubblica ai luoghi dai quali è possibile godere di tali visuali, e prevedendo per la divisione dei fondi:

È muretti a secco realizzati con materiali locali e nel rispetto dei caratteri costruttivi e delle qualità paesaggistiche dei luoghi;

È siepi vegetali realizzate con specie arbustive e arboree autoctone, ed eventualmente anche recinzioni a rete coperte da vegetazione arbustiva e rampicante autoctona;

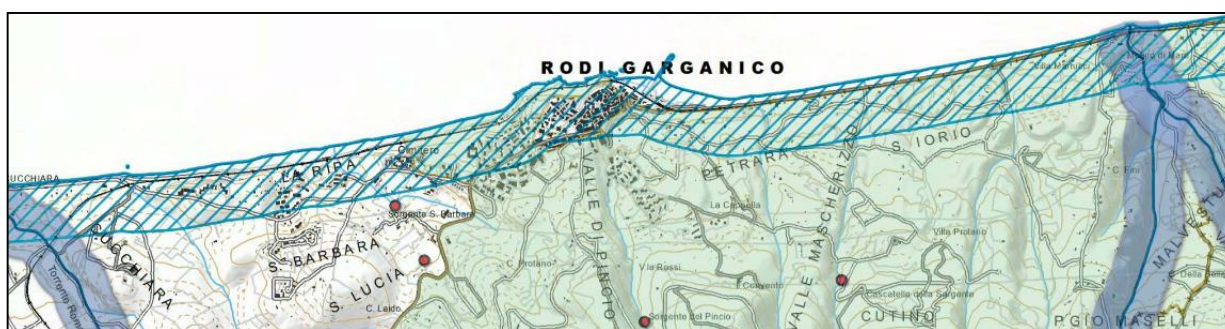
È in ogni caso con un congruo numero di varchi per permettere il passaggio della fauna selvatica;

4. Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi: c1) di manutenzione e ripristino dei muretti a secco esistenti limitati alle parti in cattivo stato di conservazione, senza smantellamento totale del manufatto; c2) per la realizzazione di percorsi per la mobilità dolce su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio.

6.1.2 Componenti Idrologiche



Per quanto riguarda la sub componente Beni Paesaggistici, il terreno oggetto di analisi si trova completamente compreso all'interno dei Territori costieri (Titolo VI, Capo II, art. 45 delle N.T.A.), mentre l'ex complesso industriale Foro Boario, ne risulta parzialmente interessato. Per quanto riguarda invece la sub componente Ulteriori contesti paesaggistici, entrambi i beni immobili si trovano non compresi ma prossimi ad aree con vincolo idrogeologico ed a sorgenti.



Art. 45 Prescrizioni per i Territori costieri e i Territori contermini ai laghi

1. Nei territori costieri e contermini ai laghi come definiti all'art. 41, punti 1) e 2), si applicano le seguenti prescrizioni:

2. Non sono ammissibili piani, progetti e interventi che comportano:

a1) realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, fatta eccezione per le opere finalizzate al recupero/ripristino dei valori paesistico/ambientali;

a2) mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti per insediare attività produttive industriali e della grande distribuzione commerciale;

a3) realizzazione di recinzioni che riducano l'accessibilità alla costa e la sua fruibilità visiva e l'apertura di 30 nuovi accessi al mare che danneggino le formazioni naturali rocciose o dunali;

a4) trasformazione del suolo che non utilizzi materiali e tecniche costruttive che garantiscano permeabilità;

a5) escavazione delle sabbie se non all'interno di un organico progetto di sistemazione ambientale;

a6) realizzazione e ampliamento di grandi impianti per la depurazione delle acque reflue, di impianti per lo smaltimento e recupero dei rifiuti, fatta eccezione per quanto previsto al comma 3;

a7) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;

a8) realizzazione di nuovi tracciati viari, fatta eccezione per quanto previsto al comma 3;

a9) nuove attività estrattive e ampliamenti;

a10) eliminazione dei complessi vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero o lacuale;

3. Fatte salve la procedura di autorizzazione paesaggistica e le norme in materia di condono edilizio, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:

b1) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti, esclusa la demolizione e ricostruzione di manufatti di particolare valore storico e identitario, per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, fatta eccezione per le attrezzature balneari e consentendo comunque per ogni tipo di intervento l'adeguamento sismico purché detti piani e/o progetti e interventi:

É siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica degli immobili;

É comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;

É non interrompano la continuità naturalistica della fascia costiera, assicurando nel contempo l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del mare nonché percorribilità longitudinale della costa;

É garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;

É promuovano attività che consentono la produzione di forme e valori paesaggistici di contesto (agricoltura, allevamento, ecc.) e fruizione pubblica (accessibilità ecc.) del bene paesaggio;

b2) realizzazione di aree a verde attrezzato con percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, con l'esclusione di ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli;

b3) realizzazione di attrezzature di facile amovibilità per la balneazione e altre attività connesse al tempo libero, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei territori costieri e di quelli contermini ai laghi, che siano realizzate con materiali ecocompatibili, senza utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere e fondazioni nel sottosuolo, nel rispetto delle specifiche norme di settore e purché siano installate senza alterare la morfologia dei luoghi;

b4) realizzazione di aree di sosta e parcheggio, progettate in modo che non compromettano i caratteri naturali, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e che non comportino la realizzazione di superficie impermeabili, garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero o lacuale e prevedendone la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico;

*b5) realizzazione di porti, infrastrutture marittime, sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa se inserite in organici piani di assetto e progetti di sistemazione ambientale, utilizzando tecnologie/materiali appropriati ai caratteri del contesto e opere di mitigazione degli effetti indotti dagli interventi in coerenza con il progetto 31 territoriale *Valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri* elab. 4.2.4 ;*

b6) realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici finalizzati alla riqualificazione di insediamenti esistenti, purché la posizione e la disposizione planimetrica non contrastino con la morfologia dei luoghi e le tipologie, i materiali e i colori siano coerenti con i caratteri paesaggistici dell'insediamento;

b7) realizzazione di opere infrastrutturali a rete interrate pubbliche e/o di interesse pubblico, a condizione che siano di dimostrata assoluta necessità e non siano localizzabili altrove;

b8) realizzazione di opere migliorative incluse le sostituzioni o riparazioni di componenti strutturali, impianti o parti di essi ricadenti in un insediamento già esistente.

4. Nel rispetto delle norme per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:

c1) volti ad assicurare il mantenimento o il ripristino delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela o il recupero dei caratteri idro-geo-morfologici e dei complessi vegetazionali naturali esistenti, i rimboschimenti effettuati con modalità rispondenti ai criteri di silvicoltura naturalistica e ai caratteri paesistici dei luoghi, nonché le opere di forestazione secondo le prescrizioni di Polizia Forestale;

c2) per la realizzazione di sistemi per la raccolta e di riuso delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue, preferibilmente attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione, anche ai fini del loro riciclo;

c3) per la realizzazione di percorsi per la mobilità dolce su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio;

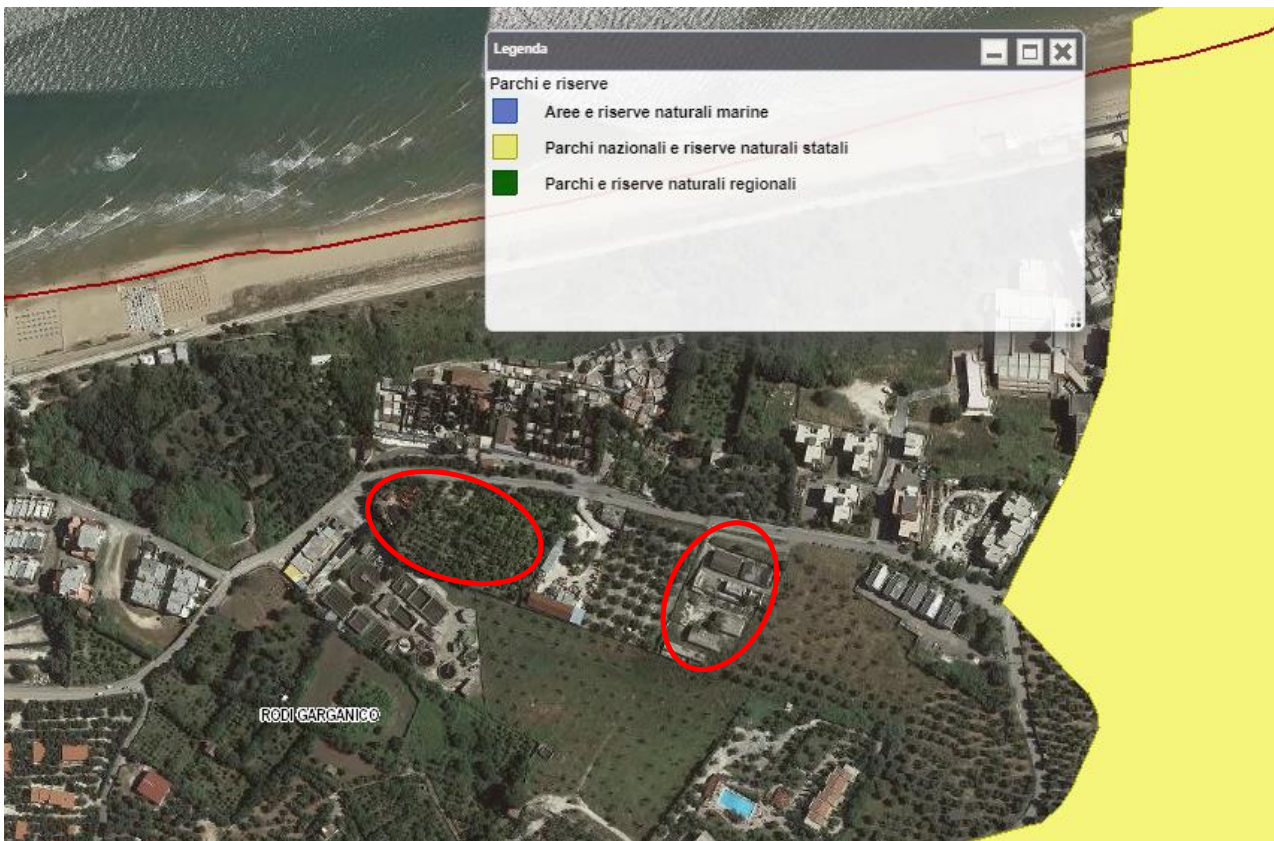
c4) per la ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico.

6.2.1 Componenti Botanico Vegetazionali

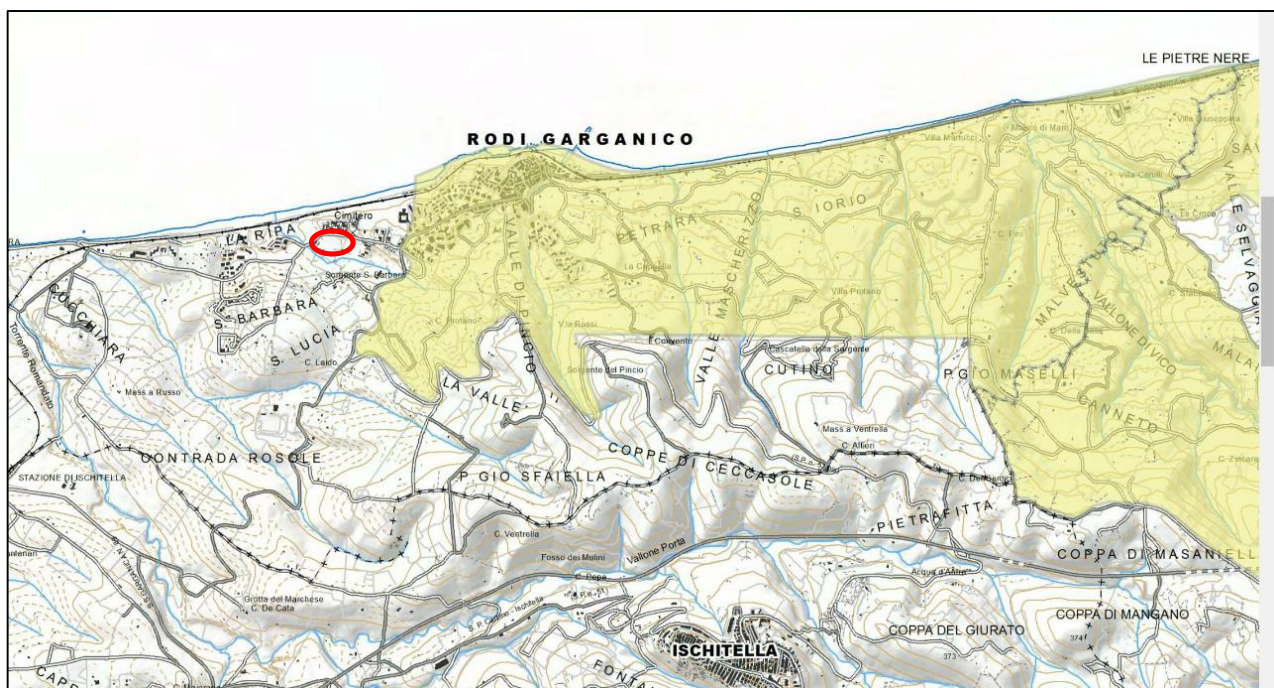


Entrambi i beni immobili oggetto di studio non risultano individuati all'interno del sistema 6.2.1 relativo ai componenti Botanico Vegetazionali (in verde nello stralcio dell'elaborato soprariportato i boschi e le loro aree di rispetto ed in rosso le formazioni arbustive in evoluzione).

6.2.2 Componenti delle Aree Protette



Sia il terreno che il complesso immobiliare ex Foro Boario, si trovano all'esterno (anche se nelle immediate vicinanze) del Parco Nazionale del Gargano (individuato in giallo).



6.3.1 Componenti culturali e insediative



I beni immobili oggetto di studio risultano inseriti nel sotto ambito dei beni paesaggistici all'interno della perimetrazione di immobili e aree di notevole interesse pubblico di cui al Titolo VI, Capo IV, art. 79 delle N.T.A.

Art. 79 Prescrizioni per gli Immobili e le aree di notevole interesse pubblico

1. Sugli immobili e le aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, nei termini riportati nelle allegare schede di identificazione e definizione della specifica disciplina d'uso dei singoli vincoli, si applicano le seguenti specifiche discipline d'uso, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 90, 95 e 106 delle presenti norme e il rispetto della normativa antisismica:

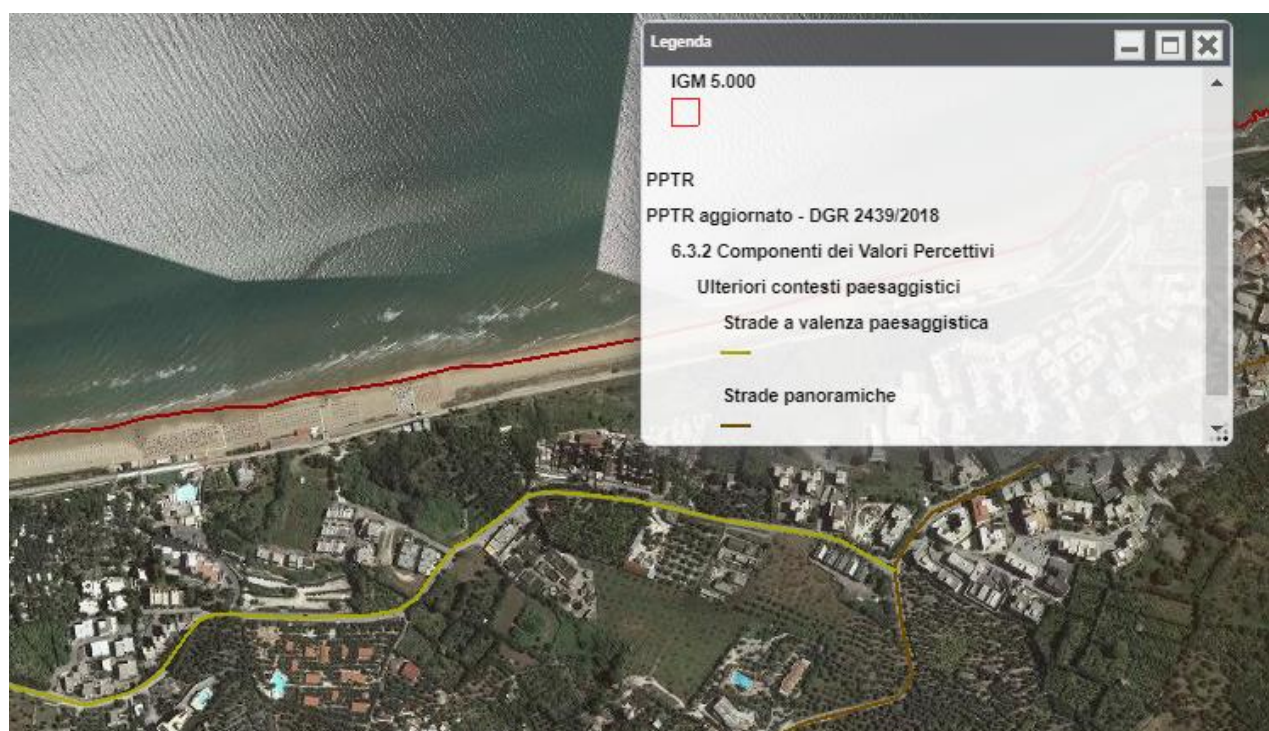
1.1 la normativa d'uso della sezione C2 della scheda d'ambito, di cui all'art.37, comma 4, in cui ricade l'immobile o l'area oggetto di vincolo ha valore prescrittivo per i piani e i programmi di competenza degli Enti e dei soggetti pubblici, nonché per tutti i piani e i progetti di iniziativa pubblica o privata fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PPTR;

1.2. le disposizioni normative contenute nel Titolo VI riguardanti le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del Codice e gli ulteriori contesti ricadenti nell'area oggetto di vincolo;

1.3 per tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nell'area interessata da dichiarazione di notevole interesse pubblico, è obbligatorio osservare le raccomandazioni contenute nei seguenti elaborati:

- a) per i manufatti rurali in pietra a secco: - Elaborato del PPTR 4.4.4 ó Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco;
- b) per i manufatti rurali non in pietra a secco: - Elaborato del PPTR 4.4.6 ó Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali;
- c) per i manufatti pubblici nelle aree naturali protette: - Elaborato del PPTR 4.4.7 - Linee guida per il recupero dei manufatti edilizi pubblici nelle aree naturali protette;
- d) per la progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile: - Elaborato del PPTR 4.4.1: Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
- e) per le trasformazioni urbane: - Documento regionale di assetto generale (DRAG) - criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (pue) ó parte II - criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano; - Elaborato del PPTR 4.4.3: linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane;
- f) per la progettazione e localizzazione delle infrastrutture: - Elaborato del PPTR 4.4.5: Linee guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture;
- g) per la progettazione e localizzazione di aree produttive: - Elaborato del PPTR 4.4.2: Linee guida sulla progettazione di aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate.

6.3.2 Componenti dei Valori Percettivi



Sia il terreno che il complesso immobiliare oggetto di analisi sono delimitati da una strada a valenza paesaggistica così come normata al Titolo VI, Capo IV, artt. 85 e 86 delle N.T.A.

Art. 85 Definizioni degli ulteriori contesti di cui alle componenti dei valori percettivi

1) Strade a valenza paesaggistica (art 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Consistono nei tracciati carrabili, rotabili, ciclo-pedonali e natabili dai quali è possibile cogliere la diversità, peculiarità e complessità dei paesaggi che attraversano paesaggi naturali o antropici di alta rilevanza paesaggistica, che costeggiano o attraversano elementi morfologici caratteristici (serre, costoni, lame, canali, coste di falesie o dune ecc.) e dai quali è possibile percepire panorami e scorci ravvicinati di elevato valore paesaggistico, come individuati nelle tavole della sezione 6.3.2.

Art. 86 Indirizzi per le componenti dei valori percettivi

Gli interventi che interessano le componenti dei valori percettivi devono tendere a: a. salvaguardare la struttura estetico-percettiva dei paesaggi della Puglia, attraverso il mantenimento degli orizzonti visuali percepibili da quegli elementi lineari, puntuali e areali, quali strade a valenza paesaggistica, strade panoramiche, luoghi panoramici e coni visuali, impedendo l'occlusione di tutti quegli elementi che possono fungere da riferimento visuale di riconosciuto valore identitario; b. salvaguardare e valorizzare strade, ferrovie e percorsi panoramici, e fondare una nuova geografia percettiva legata ad una fruizione lenta (carrabile, rotabile, ciclo-pedonale e natabile) dei paesaggi; c. riqualificare e valorizzare i viali di accesso alle città

4.3 ANALISI DEI VINCOLI

Complesso immobiliare ó Ex Foro Boario

Come indicato nell'Atto di Cessione all'impresa Cidonio S.p.A. del complesso (Atto Rep. N. 575 del 17.03.2007) il recupero dell'immobile è subordinato al rispetto delle finalità specificate nella deliberazione consiliare n. 9 del 23.03.2005 ed espressamente riportate anche nel bando di gara per la realizzazione e per la concessione del porto turistico.

Terreno

Come riportato nel paragrafo 4.1.2 relativo al Certificato di Destinazione Urbanistica, sul terreno oggetto di analisi grava il vincolo della fascia di rispetto cimiteriale (200 metri dal perimetro dell'impianto) come dettato dall'art. 338 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 *Testo unico delle leggi sanitarie*.

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, come esplicitati nel par. 4.2.1 della presente relazione, sia il complesso dell'Ex Foro Boario che il terreno:

- Dal punto di vista delle *Componenti geomorfologiche* presentano òversantiö
- Dal punto di vista delle *Componenti idrologiche* si trovano compresi all'interno dei òterritori costieriö
- Dal punto di vista delle *Componenti culturali e insediative* sono compresi all'interno della perimetrazione òimmobili e aree di notevole interesse pubblicoö

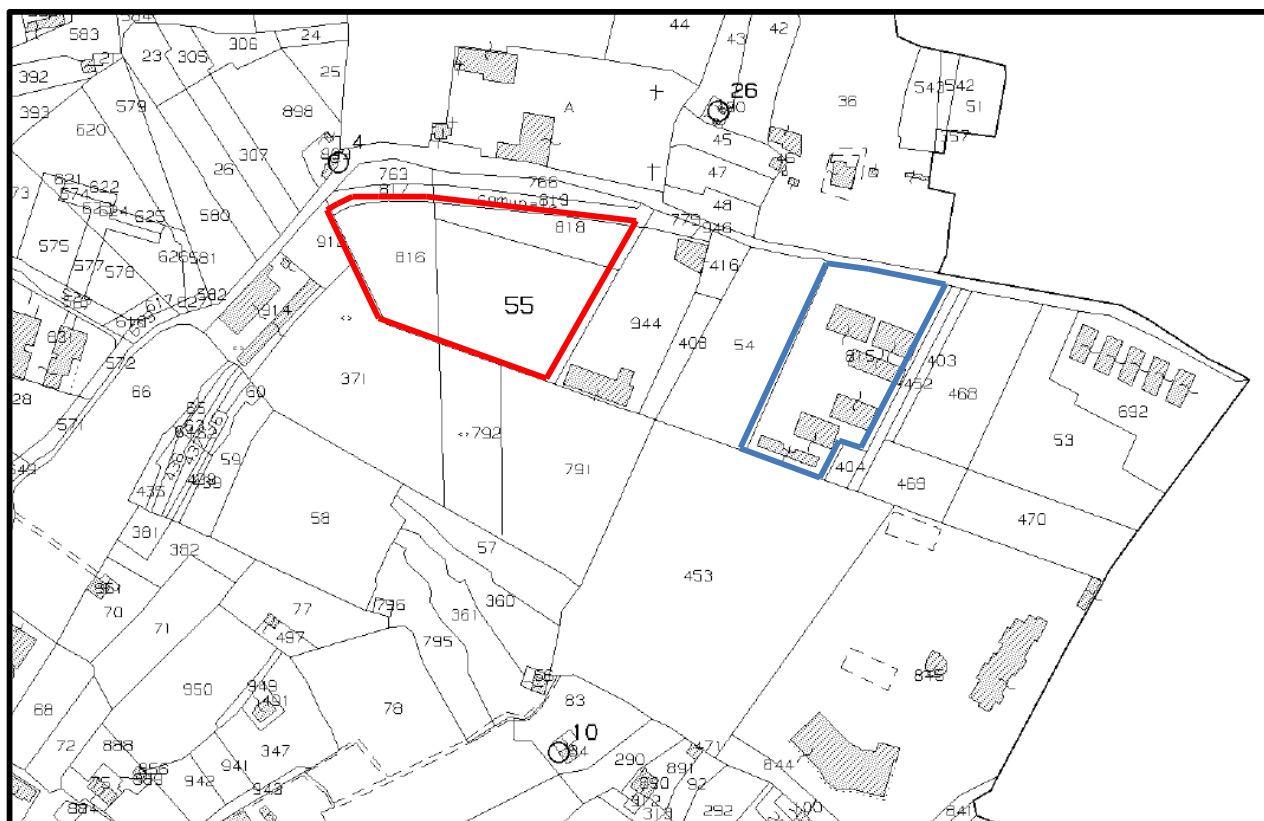
4.4 ANALISI CATASTALE

Il Complesso immobiliare risulta così identificato al catasto fabbricati del Comune di Rodi Garganico:

Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Cons.za	Superficie	Rendita	
5	815		D/1			E.7.869,60	Via Belvedere n.SC / S1 - T

Mentre il terreno è così identificata al catasto terreni del Comune di Rodi Garganico:

Foglio	P.IIa	Sub.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
					Dominicale	Agrario
5	55		ULIVETO 1	46 60	E. 33,69	E. 14,44
5	816		ULIVETO 1	23 78	E. 17,19	E. 7,37
5	818		ULIVETO 3	15 66	E. 7,68	E. 3,64



- Terreno
- Complesso immobiliare

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DEL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE

5.1 IL COMPLESSO EDILIZIO "EX FORO BOARIO"

Il complesso edilizio dell'Ex Foro Boario sorge su un'area di 5.470 mq, leggermente degradante in direzione Sud ó Ovest, accessibile direttamente dalla strada provinciale Lido del Sole ó Rodi Garganico, che si trova ad una quota piú alta rispetto a quella dell'area. Dalla strada una scarpata verde ed una rampa carrabile conducono ad un primo ed ad un secondo piazzale sui quali insistono i fabbricati costituenti il complesso edilizio.

Il complesso edilizio è costituito da sette manufatti dismessi con le seguenti caratteristiche:

- Edificio A Destinazione: Ricovero automezzi
 Dimensioni: 20,00m x 12,50m x H-var. 4,95m / 3,35m
- Edificio B Destinazione: Deposito
 Dimensioni: 20,00m x 12,50m x H-var. 4,95m / 3,35m
- Edificio C Destinazione: Uffici
 Dimensioni: 14,00m x 8,00m x H 3,60m
- Edificio D Destinazione: Deposito
 Dimensioni: 13,50m x 8,00m x H-var. 5,40m / 3,90m + S1
- Edificio E Destinazione: Stalle
 Dimensioni: 20,00m x 12,00m x H-var. 4,95m / 3,35m
- Edificio F Destinazione: Stalle
 Dimensioni: 20,00m x 12,00m x H-var. 4,95m / 3,35m
- Edificio G Destinazione: Stalle
 Dimensioni: 30,00m x 5,00m x H 2,80m

Il complesso, che in passato è stato anche in parte utilizzato come inceneritore di r.s.u., risulta dismesso da molti anni e versa attualmente in pessimo stato di conservazione.

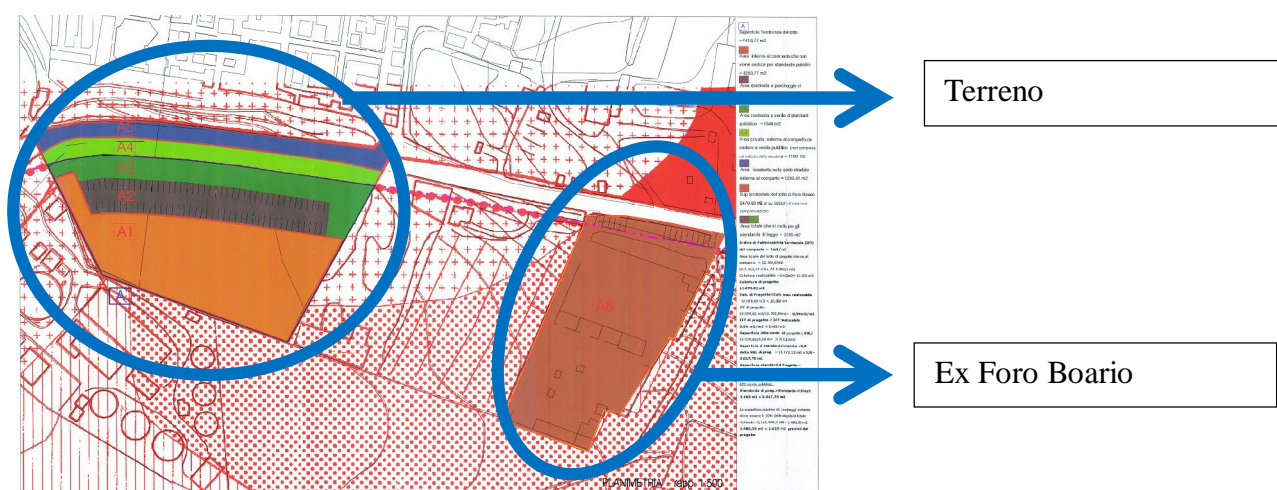
Ciononostante alcuni fabbricati, al momento del sopralluogo, risultavano utilizzati senza titolo come ricovero per animali ed attrezzature agricole.

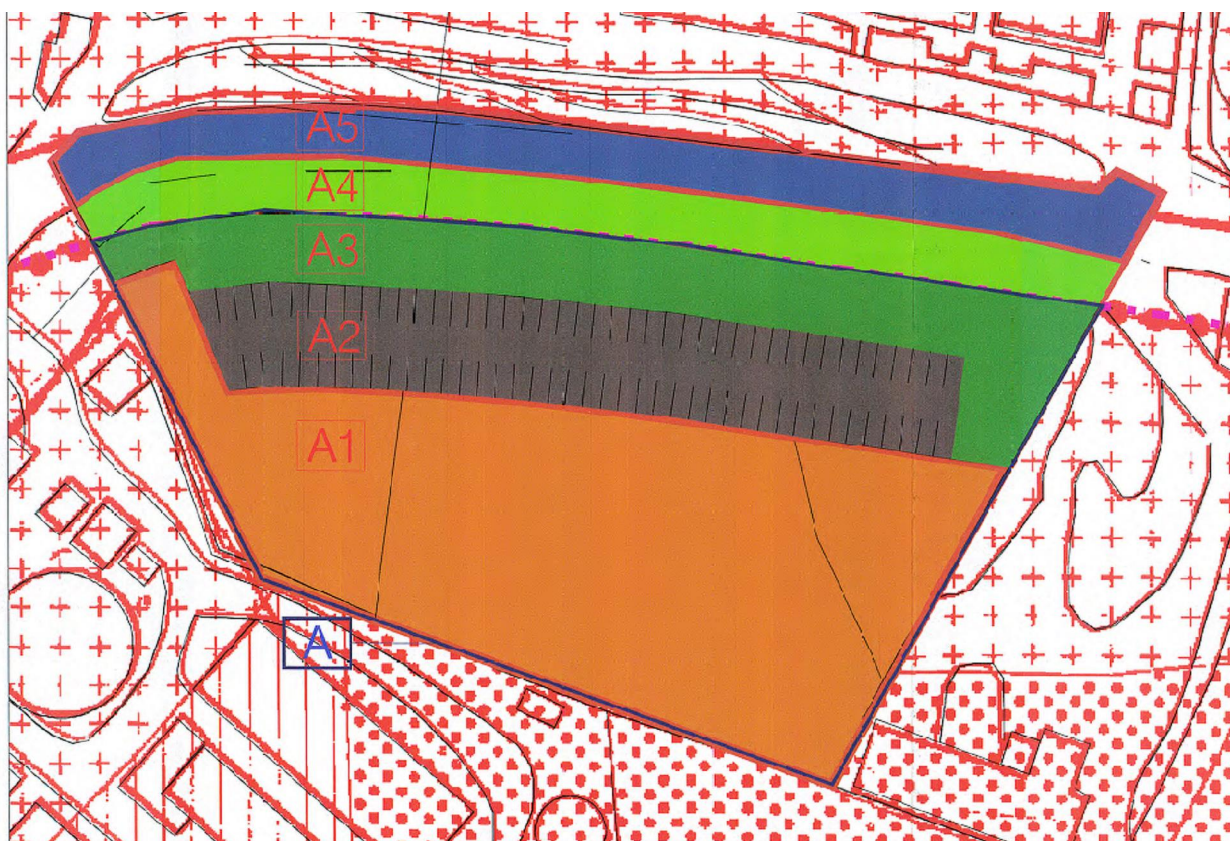
5.2 IL TERRENO

L'appezzamento, situato in prossimità del complesso Ex Foro Boario, tra il depuratore esistente e l'area cimiteriale, misura 9.880,40 mq ed è costituito da un terreno pianeggiante in cui attualmente è presente un ricco agrumeto. Il terreno è accessibile dalla strada provinciale sfruttando l'innesto stradale che conduce al depuratore e ad oggi, in prossimità della zona di accesso, risulta occupato da una grandissima quantità di tubazioni e altri materiali risultanti dagli scarti di lavorazione per la realizzazione del depuratore stesso.

5.3 ANALISI DEL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE E TRASFORMAZIONE DELL'IMMOBILE E DEI TITOLI EDILIZI ESISTENTI E DA OTTENERE

Il progetto di recupero del complesso immobiliare dell'ex foro Boario prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di una struttura da adibire a RTA (Residenze Turistico Alberghiere), come indicato nel Contratto di Concessione n. 575 del 17.03.2007 e nel suo Addendum n. 577 del 28.06.2007 e nel rispetto delle finalità e delle specifiche indicate nella Deliberazione Consiliare n. 9 del 23.03.2005 con la quale era stato dismesso dal Patrimonio Comunale. Il terreno, oltre a determinare la cubatura di progetto realizzabile ($IFT = 1 \text{ mc} / \text{mq}$ per le aree interne al comparto), viene asservito al soddisfacimento dei richiesti standard pubblici relativi alla superficie di progetto.





A1
 Area interna al comparto che non viene ceduta per standards pubblici = 4253,77 m²

A2
 Area destinata a parcheggio ci standard pubblico 1325m²(A2) > 1/2 standard tot richiesti (2950m²/2= 1475m²)

A3
 Area cestinata a verde di standard pubblico = 1540 m²

A4
 Area privata, esterna al comparto, da cedere a verde pubblico (non compresa nel calcolo dello standard) = 1190 m²

A5
 Area ricadente nella sede stradale esterna al comparto = 1239,45 m²

Nel complesso la soluzione progettuale presentata è classificabile sulla base della L.R. 11/99 *Disciplina delle strutture ricettive ex articoli 5, 6 e 10 della Legge 17 maggio 1983, n. 217, delle attività turistiche ad uso pubblico gestite in regime di concessione e delle associazioni senza scopo di lucro* (art. 4, comma 4) come Residenze Turistiche Alberghiere e presenta la seguente consistenza:

Cubatura dei fabbricati esistenti	[m3]	1.500
Volume di ampliamento di progetto	[m3]	10.570
Superficie Lotto	[m2]	12.502,67
Indice di Fabbricabilità Territoriale del Comparto	[m3/m2]	1
Cubatura edificabile	[m3]	12.502,67
Cubatura prevista di progetto	[m3]	12.070
Superficie fondiaria	[m2]	9.088,52
Superficie Utile Lorda [Cubatura di prog. / 3,1 (h lorda di piano)]	[m2]	3.772,13
Superficie coperta	[m2]	1.110,5
Altezza massima	[m]	10,00
Numero piani f.t.	[n°]	3
Lunghezza max dei prospetti	[m]	30
Rapporto copertura	[%]	0,09
Indice di Fabbricabilità Territoriale di progetto	[m3/m2]	0,96
Aree da cedere per standard	[m2]	3.070,96
Aree totale per standard previste dal progetto	[m2]	3.165
<i>Gli standard di progetto sono così suddivisi:</i>		
Verde pubblico	[m2]	1540
Parcheggi pubblici	[m2]	1625

5.3.1 Descrizione del progetto

Il progetto prevede la realizzazione di 6 edifici separati di tre piani fuori terra, disposti sul lotto perpendicolarmente rispetto alla strada provinciale, scalettati tra loro in modo da seguire ed accompagnare l'andamento planimetrico naturale del terreno.

La struttura ricettiva è composta da cellule abitative con tagli di appartamenti da 60 mq, 50 mq e 45 mq abbinabili in modo da permettere di diversificare l'offerta, collegate tra loro da un ballatoio ligneo, staccato dalla facciata ed ancorato ad una struttura a graticcio, composta da travi e pilastri in acciaio rivestiti di legno.

Sulla facciata lignea (che rappresenta l'elemento caratterizzante del progetto), è previsto l'arrampicarsi di vegetazione in modo da costituire delle pareti verdi che costituiranno la quinta prospettica del giardino interno. L'impostazione progettuale è basata sui concetti di bio architettura.

L'alloggio tipo è formato da soggiorno / angolo cottura, camera da letto e bagno, per un numero totale degli alloggi pari a 60 unità, una SUL complessiva pari a 3.772,17 mq ed una cubatura di circa 12.070 mc.

È prevista la realizzazione di autorimesse interrato per una superficie totale di circa 2.500 mq (alle quali si accede da una rampa avente origine dalla strada esistente a monte del lotto di intervento), locale palestra e lavanderia stireria (piano interrato), di locali ad uso comune e di una reception all'ingresso, oltre ad una piscina ad uso delle RTA e di una vasca di accumulo dell'acqua piovana per l'irrigazione delle aree a verde.

Per il raggiungimento degli standard pubblici (da realizzare nel vicino terreno) è prevista, per quanto riguarda il verde pubblico, la cessione di una fascia di circa 10 m parallela alla viabilità per una superficie di circa 1.540 mq. Per quanto riguarda invece i parcheggi pubblici è prevista la realizzazione di un parcheggio a raso, adiacente all'area a verde, di superficie pari a 1.625 mq.

5.3.2 Titoli edilizi ed iter autorizzativo

La richiesta di Permesso di Costruire per il progetto di riqualificazione urbana mediante riconversione del complesso immobiliare dell'ex foro Boario a Residenze Turistico Alberghiere ha richiesto l'indizione da parte del Comune di Rodi Garganico di una Conferenza di Servizi per l'approvazione della variante urbanistica relativa al lotto in oggetto.

In particolare l'intervento proposto, pur risultando compatibile con la destinazione d'uso dell'area, risultava essere in variante nelle procedure di attuazione che prevedono per la zona la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato relativo all'intero comparto edificatorio.

Il progetto è stato pertanto portato avanti attraverso la possibilità dello svincolo o esclusione dal Comparto delle aree presenti nello stesso come consentito dalle Norme Tecniche dello strumento urbanistico del Comune di Rodi Garganico.

In particolare ciò ha consentito:

- Di procedere all'esclusione delle aree interessate da vincoli perequativi derivanti dai diritti legittimi dei proprietari di altre aree comprese nel Comparto;
- Di procedere all'esclusione dell'area a vincolo cimiteriale dal Comparto, assicurandone la cessione al Comune
- Assicurare gli standard derivanti dalla realizzazione dei volumi mediante una loro monetizzazione oppure con interventi finalizzati alla sistemazione a verde e a parcheggio. In particolare, all'uopo, il progetto prevede la realizzazione di un'area a parcheggio, posta di fronte all'ingresso al cimitero e di un piccolo parco pubblico.

A seguito di approvazione da parte della Conferenza di Servizi della variante (Regione Puglia o Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio, Prot. 8140/2 del 17.09.2008), il Direttore dell'UOT del Comune di Rodi Garganico, ai sensi dell'ex art. 159 del D.Lgs. n. 42/2004, rilasciava l'autorizzazione paesaggistica a favore dell'Impresa Pietro Cidonio S.p.A. per il progetto presentato.

Come previsto dall'iter normativo, a fronte di tale autorizzazione era chiamata ad esprimersi anche la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, che con decreto n. 8153 del 13.11.2009 annullava il provvedimento di autorizzazione paesaggistica rilasciato dal Comune.

A seguito di ricorso avanzato dall'impresa Pietro Cidonio S.p.A. nei confronti della Soprintendenza, il TAR, con sentenza N. 01094/2010 REG.SEN. e N. 00148/2010 REG.RIC. annullava a sua volta il Decreto di Annullamento da questa emesso.

Allo stato attuale il Comune di Rodi Garganico ha rilasciato il P.d.C. per la sola demolizione e sgombero delle aree mentre l'autorizzazione paesaggistica a suo tempo rilasciata, decorsi i termini di legge, risulta ad oggi scaduta.

Risulterebbe pertanto necessaria la ripresentazione della pratica paesaggistica (direttamente al Ministero dei Beni Culturali come previsto dalla normativa vigente) sulla base del nuovo P.P.T.R. che a far data dalla sua pubblicazione sul BURP n.40 del 23.03.2015 ha sostituito il PUTT/p sulla base del quale era stata istituita la pratica precedente.

6. SINTESI DEL METODO DI STIMA

6.1 PREMESSA

Il complesso immobiliare dell'ex Foro Boario ed il terreno ad esso limitrofo (pur non confinante), per la loro specifica destinazione, natura e composizione, oltre che per i vincoli su di loro gravanti, in considerazione degli accordi sanciti con il Comune di Rodi Garganico e dell'iter autorizzativo già espletato, sebbene oggi non più valido e da rivedere, possono essere stimati in considerazione delle loro possibilità di valorizzazione espresse nel progetto di recupero descritto nel dettaglio nel paragrafo precedente.

La valutazione quindi dei beni in esame, è stata effettuata attraverso il **metodo del costo di costruzione**, sottraendo dal valore del bene trasformato tutti i costi da sostenere per la sua completa valorizzazione. Per quanto riguarda la determinazione del valore finale del bene valorizzato, in considerazione sia della sua specifica destinazione d'uso (Residenza turistica alberghiera) che del vincolo con durata dieci anni per la sua eventuale alienazione da parte del concessionario proprietario (come definito dalla convenzione tra il Comune di Rodi Garganico e l'impresa Pietro Cidonio S.p.A.) è stato ritenuto corretto operare applicando il **metodo a capitalizzazione del reddito** sulla base cioè della redditività futura presunta determinata attraverso l'analisi ed il confronto con strutture analoghe operanti nello stesso territorio.

6.2 CRITERI DI STIMA

- Metodo sul costo di costruzione

È stata eseguita una valutazione del complesso ex Foro Boario con il metodo del costo di costruzione, non considerando il valore del terreno vicino in quanto a servizio (per il raggiungimento dei necessari standard urbanistici) della fattibilità del progetto di valorizzazione del primo.

Il metodo consiste nell'eseguire un'analisi del costo necessario alla realizzazione delle nuove costruzioni previste dal progetto di recupero compresi tutti gli oneri derivanti dalle demolizioni dei fabbricati esistenti, dalle urbanizzazioni, dalle spese tecniche e dalle esposizioni finanziarie.

Tale costo, incrementato di una percentuale per spese generali ed utili d'impresa consente di determinare il valore residuo delle aree edificabili per differenza con il profitto presunto dei manufatti costruiti.

- Metodo a capitalizzazione del reddito

La determinazione del valore della struttura a destinazione RTA (Residenze Turistico Alberghiere) è stata eseguita con il metodo a capitalizzazione del reddito presunto.

Il valore di mercato determinato con il metodo reddituale o della capitalizzazione del reddito, viene così ricavato:

$$P = OI/R$$

dove

P = valore di mercato

OI = reddito operativo (Operating Income)

R = tasso di capitalizzazione (cap rate)

Per ottenere il valore di mercato P occorre determinare il tasso di capitalizzazione R ed il canone OI accettabili dal mercato.

Il reddito operativo OI è stato determinato, come già descritto, attraverso il confronto con la redditività di strutture analoghe presenti nella stessa zona. Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione, sulla base delle indagini effettuate ed anche dalle consultazioni delle più recenti pubblicazioni del settore immobiliare, per un'attività turistico - ricettiva nella zona è stato assunto un valore cautelativo pari al 6%.

7 STIMA DELL'IMMOBILE

7.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DELLA STRUTTURA RTA

Indagini di mercato per la determinazione del reddito

Sono state effettuate delle indagini per determinare le tariffe medie richieste nella zona per il soggiorno in strutture di tipo "Residence" con caratteristiche analoghe a quelle previste dal progetto di recupero elaborato per il Complesso Ex Foro Boario, dalla Impresa Pietro Cidonio S.p.A.

Di seguito se ne riportano gli esiti.

ZAGARE RESIDENCE

Baia di Santa Barbara - RODI GARGANICO



Distanza dallo Ex Foro Boario

550 m

Servizi offerti

Vista mare
Reception
Snack bar
Parcheggio
Piscina
Aria condizionata
Lavanderia (a pagamento)
Spiaggia attrezzata

I PREZZI COMPREDONO


- Consumi (energia elettrica, acqua, gas, aria condizionata, riscaldamento), pulizia finale.
- Uso parcheggio interno del residence, uso delle piscine e dell'area con idromassaggio.
- Servizio spiaggia (1 ombrellone e 2 lettini presso spiaggia privata) + navetta per e dalla spiaggia privata.

Tariffe

Cat.	Periodo	Monolocale A (2 posti letto)	Monolocale B (2 posti letto)	Monolocale C (2 posti letto)	Bilocale A (4 posti letto)	Bilocale B (4 posti letto)	Bilocale C (4 posti letto)	Trilocale A (6 posti letto)	Trilocale B (6 posti letto)	Trilocale C (6 posti letto)
A	31/05 - 14/06 31/08 - 15/09	44	48	51	53	56	59	63	73	76
B	15/06 - 05/07	59	63	67	69	72	75	80	89	104
C	06/07 - 26/07 24/08 - 30/08	88	92	96	98	101	104	112	122	134
D	27/07 - 02/08 17/08 - 23/08	92	96	100	102	106	109	118	127	144
E	03/08 - 16/08	141	143	146	148	150	152	174	188	203

VILLAGGIO RIPA (Residence)

Contrada Ripa - RODI GARGANICO



CHIAMACI SUBITO!
(+39) 0884 965367

SCRIVICI
info@villaggoripa.it

PRENOTA SUBITO
Miglior prezzo garantito

[HOME](#) [HOTEL](#) [VILLAGGIO](#) [RESIDENCE](#) [CAMPEGGIO](#) [MARE](#) [INFO UTILI](#) [OFFERTE](#) [CONTATTI](#)



Distanza dall'Ex Foro Boario

1.200 m

Servizi offerti

Vista mare
Reception
Snack bar / Ristorante / Pizzeria
Mini Market
Parcheggio
Piscina / Sauna / Tennis

Animazione / Mini club Spiaggia attrezzata

Tariffe

PACCHETTI PROMOZIONALI :

Giugno

Mono 2 pax a partire da* 299€ a settimana!
Bilo 4 pax a partire da* 399€ a settimana!
Trilo 3/5 pax a partire da* 499€ a settimana!

Luglio

Mono 2 pax a partire da* 399€ a settimana!
Bilo 2/4 pax a partire da* 499€ a settimana!
Trilo 3/5 pax a partire da* 699€ a settimana!

Agosto

Mono 2 pax a partire da* 599€ a settimana!
Bilo 2/4 pax a partire da* 899 € a settimana!
Trilo 3/5 pax a partire da* 999€ a settimana!

Supplementi obbligatori da pagare in loco

- Tessera servizi: € 35 a persona a settimana. Bimbi sotto i 2 anni GRATIS. Bimbi dai 2 ai 9 anni € 20 a settimana.

- Tassa di soggiorno comunale di € 2,00 a notte a persona dai 12 anni compiuti per le prime 10 notti.

In alcune sistemazioni è possibile aggiungere, su richiesta e previa conferma da parte della Direzione, posti letto extra al costo di €140 settimanali a persona. Bambino: 0/2 anni Gratis se dorme con i genitori, € 35 settimanali fino ai 3 anni se dorme in culla da campeggio, €105 settimanali fino ai 10 anni con letto aggiunto.

Supplementi opzionali/facoltativi

CATEGORIA A

Aria condizionata: €6 al giorno/€42 settimanali, disponibile solo nelle unità dotate di impianto.

Vista Mare o doppio bagno: €8 al giorno /€56 settimanali;

Nolo TV: € 30 una tantum.

CATEGORIA B

Posto auto nel parcheggio interno: € 8 al giorno ad Agosto; €6 al giorno nei rimanenti periodi

Servizio spiaggia completo di 1 ombrellone + 2 lettini: a partire da € 20 al giorno ad Agosto e da € 12 al giorno nei rimanenti periodi

Supplemento ombrellone in prima fila € 5 al giorno/€30 settimanali; suppl. in seconda fila €3 al giorno/ € 20 settimanali

Biancheria da letto: € 16 un matrimoniale / €8 un singolo (fornitura iniziale o cambio)

Biancheria da bagno: € 10 a set - un set include un telo doccia, un telo viso e un telo ospite- (fornitura iniziale o cambio);

LA CAPPELLA DEL CONVENTO B&B

Contrada Convento - RODI GARGANICO



[HOME](#) [APPARTAMENTI](#) [TARIFE & OFFERTE](#) [AZIENDA AGRICOLA](#) [GARGANO](#) [CONTATTI](#)



Distanza dall'Ex Foro Boario

1.800 m

Servizi offerti

Parcheggio
Servizio navetta spiaggia
Area gioco
Aria condizionata
Lavatrici comuni

Tariffe

GIUGNO	MONO 2	BILO 4	TRILO 5	TRILO 6	ATTICO 6
01-06 / 08-06	€ 200,00	€ 250,00	€ 300,00	€ 350,00	€ 400,00
08-06 / 15-06	€ 200,00	€ 250,00	€ 300,00	€ 350,00	€ 400,00
15-06 / 22-06	€ 200,00	€ 250,00	€ 300,00	€ 350,00	€ 400,00
22-06 / 29-06	€ 200,00	€ 250,00	€ 300,00	€ 350,00	€ 400,00
LUGLIO	MONO 2	BILO 3/4	TRILO 5	TRILO 6	ATTICO 6
29-06 / 06-07	€ 300,00	€ 350,00	€ 400,00	€ 450,00	€ 500,00
06-07 / 13-07	€ 300,00	€ 350,00	€ 400,00	€ 450,00	€ 500,00
13-07 / 20-07	€ 350,00	€ 400,00	€ 450,00	€ 500,00	€ 600,00
20-07 / 27-07	€ 350,00	€ 400,00	€ 450,00	€ 500,00	€ 600,00
AGOSTO	MONO 2	BILO 3/4	TRILO 5	TRILO 6	ATTICO 6
27-07 / 03-08	€ 350,00	€ 400,00	€ 450,00	€ 500,00	€ 600,00
03-08 / 10-08	€ 550,00	€ 600,00	€ 650,00	€ 700,00	€ 750,00
10-08 / 17-08	€ 700,00	€ 850,00	€ 900,00	€ 950,00	€ 1000,00
17-08 / 24-08	€ 650,00	€ 800,00	€ 850,00	€ 900,00	€ 950,00
24-08 / 31-08	€ 550,00	€ 600,00	€ 650,00	€ 700,00	€ 750,00
SETTEMBRE	MONO 2	BILO 4	TRILO 5	TRILO 6	ATTICO 6
31-08 / 07-09	€ 200,00	€ 250,00	€ 300,00	€ 350,00	€ 400,00
07-09 / 14-09	€ 200,00	€ 250,00	€ 300,00	€ 350,00	€ 400,00

Spese obbligatorie:

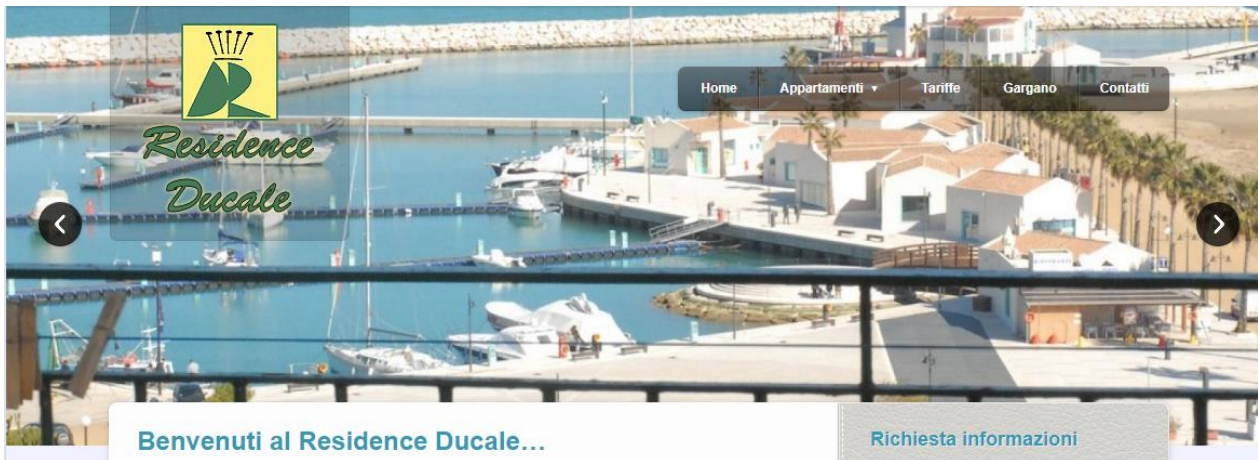
- Forfait set. Acqua, luce e gas: € 45,00 per mono, € 50,00 per bilo e € 60,00 trilo
- Pulizia finale: € 40,00 (non comprende pulizia di angolo cottura e stoviglie)
- Disinfezione animali ammessi di piccola e media taglia : € 40,00
- Tassa di soggiorno € 2,00 al giorno per persona per notte ad un massimo di 10 pernottamenti.
- Deposito cauzionale € 100,00

Spese facoltative:

- Biancheria da letto: € 6,00 per persona e a cambio (non disponibili coperte)
- biancheria da bagno: € 4,00 per persona e a cambio
- Climatizzatore: € 5,00 al giorno
- Secondo posto auto : € 30,00

RESIDENCE DUCALE

RODI GARGANICO Centro



Distanza dall'Ex Foro Boario 1.400 m

Servizi offerti Nessuno

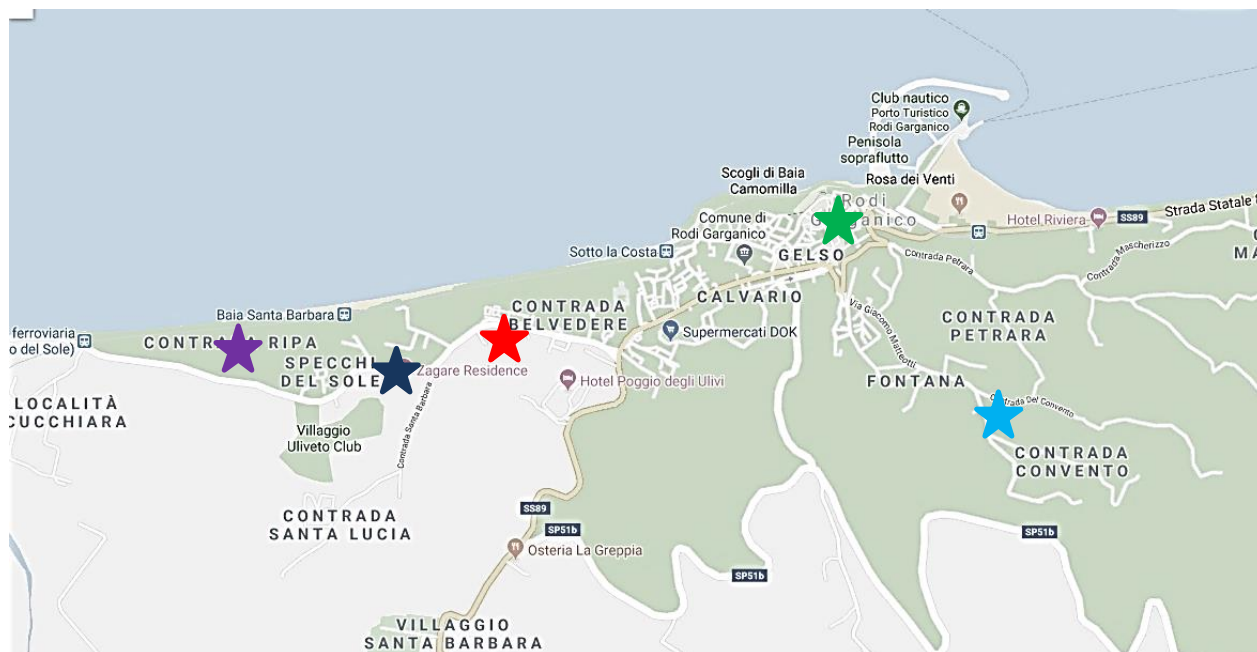
Tariffe

ESTATE 2019


	PERIODO	MONOLOCALI (2 POSTI LETTO)	BILOCALI (4 POSTI LETTO)
A	dal 25/05 al 01/06	€ 300,00	€ 450,00
A	dal 01/06 al 08/06	€ 300,00	€ 450,00
A	dal 08/06 al 15/06	€ 300,00	€ 450,00
B	dal 15/06 al 22/06	€ 350,00	€ 500,00
C	dal 22/06 al 29/06	€ 380,00	€ 550,00
C	dal 29/06 al 06/07	€ 380,00	€ 550,00
D	dal 06/07 al 13/07	€ 420,00	€ 630,00
D	dal 13/07 al 20/07	€ 420,00	€ 630,00
E	dal 20/07 al 27/07	€ 490,00	€ 700,00
F	dal 27/07 al 03/08	€ 560,00	€ 850,00
G	dal 03/08 al 10/08	€ 780,00	€ 1.100,00
G	dal 10/08 al 17/08	€ 780,00	€ 1.100,00
H	dal 17/08 al 24/08	€ 630,00	€ 900,00
D	dal 24/08 al 31/08	€ 420,00	€ 630,00
B	dal 31/08 al 07/09	€ 350,00	€ 500,00
A	dal 07/09 al 14/09	€ 300,00	€ 450,00

Sintesi delle tariffe


Si riporta di seguito lo specchietto riepilogativo delle tariffe per ciascuna struttura e per i diversi periodi, determinato sulla base delle quotazioni per appartamenti tipo BILO con l'aggiunta delle spese obbligatorie e/o incrementati in considerazione di possibili richieste di servizi non inclusi (es. A/C, TV, vista mare ecc).



 **Complesso Ex Foro Boario**

	STRUTTURA RTA	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre
	<u>Zagare Residence</u>	69,00 p/giorno	106,00 p/giorno	122,00 p/giorno	61,00 p/giorno
	<u>Villaggio Ripa</u>	72,00 p/giorno	86,00 p/giorno	143,00 p/giorno	-
	<u>La Cappella del Convento</u>	54,00 p/giorno	72,00 p/giorno	110,00 p/giorno	54,00 p/giorno
	<u>Residence Ducale</u>	77,00 p/giorno	103,00 p/giorno	140,00 p/giorno	75,00 p/giorno

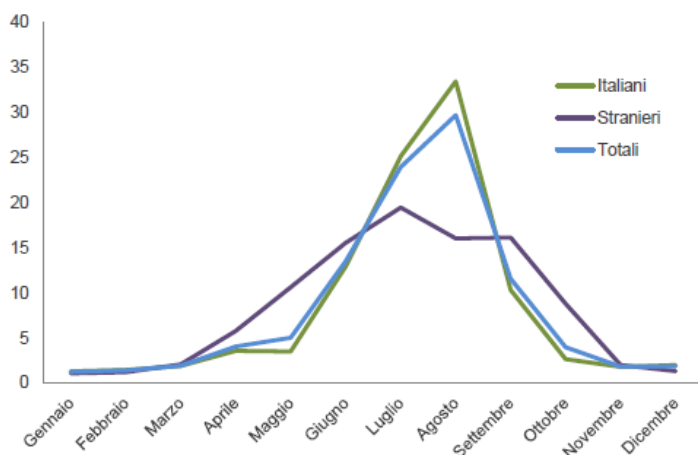
Tariffa media

		68,00 p/giorno	92,00 p/giorno	129,00 p/giorno	63,00 p/giorno
---	--	----------------	----------------	-----------------	----------------

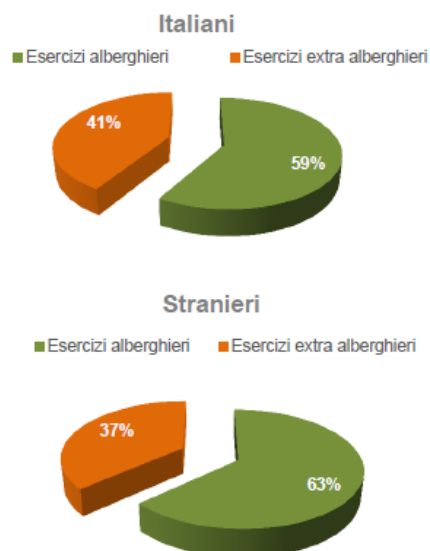
Determinazione del tasso di occupazione della struttura in funzione del mese

Sulla base dei dati risultanti dagli studi condotti dallo SPOT (Sistema Puglia per l'Osservatorio Turistico), e posto 100% l'indice di riempimento delle strutture nel mese di agosto, si sono determinati le seguenti percentuali di occupazione:

Andamento % dei pernottamenti per mese (2017)



Quota % di pernottamenti per macro tipologia ricettiva (2017)



Regione PUGLIA

REPORT MOVIMENTO TURISTICO GENNAIO/DICEMBRE

Dati numerici definitivi - ANNO 2017

Comune	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
GENNAIO	80 260	156 997	14 302	35 317	94 562	192 314
FEBBRAIO	97 781	173 797	14 797	39 360	112 578	213 157
MARZO	119 612	224 412	25 307	67 307	144 919	291 719
APRILE	214 202	424 518	69 043	187 966	283 245	612 484
MAGGIO	186 667	415 717	114 577	344 905	301 244	760 622
GIUGNO	401 607	1 534 586	130 898	505 315	532 505	2 039 901
LUGLIO	553 631	2 990 957	138 437	633 192	692 068	3 624 149
AGOSTO	645 881	3 981 631	117 854	523 108	763 735	4 504 739
SETTEMBRE	315 331	1 255 115	150 370	527 359	465 701	1 782 474
OTTOBRE	155 551	319 085	94 134	288 937	249 685	608 022
NOVEMBRE	106 150	212 156	23 251	65 024	129 401	277 180
DICEMBRE	125 273	238 434	16 772	44 642	142 045	283 076
TOTALI	3 001 946	11 927 405	909 742	3 262 432	3 911 688	15 189 837

Giugno	45%
Luglio	80%
Agosto	100%
Settembre	40%

Determinazione del reddito annuo netto presunto

Sulla base dei dati come precedentemente elaborati, ed in considerazione delle 60 unità BILO previste dal progetto di riconversione dell'ex Foro Boario in struttura RTA, avremo:

Giugno	68,00 €/giorno * 30 giorni * 60 Unità * 45%	€ 55.080,00
Luglio	92,00 €/giorno * 31 giorni * 60 Unità * 80%	€ 136.896,00
Agosto	129,00 €/giorno * 31 giorni * 60 Unità * 100%	€ 239.940,00
Settembre	63,00 €/giorno * 15 giorni * 60 Unità * 40%	€ 22.680,00

Rendimento annuo lordo	€ 454.596,00
------------------------	--------------

+ 10% per servizi accessori = € 500.055,60 = 500.000,00 €/anno in c.t.

Considerando che per strutture turistiche di tipo a "Residence" è possibile considerare costi di gestione annui pari al 25% della loro redditività, avremo:

Rendimento annuo netto = € 500.000,00 - 25% = 375.000,00 €/anno

Determinazione del valore finale della realizzanda struttura turistica

Applicando la formula:

$$P = OI/R$$

dove

P = valore di mercato

OI = reddito operativo (Operating Income) = 375.000,00 €/anno

R = tasso di capitalizzazione (cap rate) = 6,0 %

Avremo:

$$P = 375.000,00 / 6,0 \% = € 6.250.000,00$$

7.2 STIMA DELL'IMMOBILE

Determinazione del costo di costruzione

Il costo di costruzione è stato determinato sulla base delle indicazioni contenute nella delibera del Consiglio Comunale della Città di Rodi Garganico n. 50 del 16.09.2017 che definisce in 695,28 €/mq il costo base di costruzione per gli interventi di Nuova Costruzione e di Demolizione e Ricostruzione. Come previsto all'art. 16 del DPR 380/2001 e richiamato nella stessa Delibera, a tale importo è stato riconosciuto una maggiorazione del 20% connessa alla qualità aggiuntiva dell'intervento (come da art. 1 della Deliberazione della Giunta Regionale della Puglia n. 766 del 23.03.2010).

Per la determinazione del costo di costruzione tale importo unitario è stato applicato (come da specifiche indicate dalla succitata Deliberazione della Giunta Regionale) sulla Superficie Complessiva (**Sc**) data dalla Superficie Utile abitabile **Su** (da progetto pari a 3.772,13 m²) aumentata del 60% della Superficie non residenziale **Snr** (pari a 2.500 m²).

Per quanto riguarda la demolizione dei manufatti esistenti, è stata così determinata:

E 02.01	Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in cemento armato e solai del tipo latero-cementizio. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiere per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Valutata vuoto per pieno.	1 500,00	29,90	44 850,00
E 01.31	Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata di materiale di risulta di qualunque natura e specie purché esente da amianto, anche se bagnato, fino ad una distanza di km 10, compreso il carico e lo scarico, lo spianamento e l'eventuale configurazione del materiale scaricato, con esclusione degli oneri di conferimento a discarica.	1 500,00	26,00	39 000,00
E 01.32	Maggior onere per il trasporto a discarica dei materiali di risulta per ogni km in più oltre i 10 previsti.	45 000,00	1,50	67 500,00
E 01.33.b	Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti (ex D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla Direzione Lavori risulterà videnza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire. Il trasportatore è pienamente responsabile della classificazione dichiarata. - macerie edili con impurità fino al 10%	8 600,00	2,95	25 370,00
				176 720,00

Calcolo degli oneri concessori

Per il calcolo degli oneri da corrispondere al Comune per il rilascio del PdC è stato fatto riferimento alla già citata Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 16.09.2017 che definisce:

Contributo afferente il Costo di Costruzione

Per gli edifici e/o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali nella misura del 7,5 % del costo delle nuove costruzioni

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Calcolati come segue:

$Ot = \text{Superficie} * (U_p + U_s) * \text{coeff. zona} * \text{coeff. Demografico}$

$Ot = 3.772,13 (40,62 + 48,03) * 0,9$

$Ot = \text{p} 300.959,39$

Calcolo dei costi per la realizzazione della RTA

Ai fini della valutazione finale dei costi, è inoltre necessario considerare:

- Spese tecniche
- Imprevisti
- Oneri finanziari

Avremo pertanto:

A	Costo di costruzione	RTA	3 772,17	1,00	834,34	3 147 257,23
		Snr	2 500,00	0,60	834,34	1 251 504,00
						4 398 761,23
B	Costo di demolizione					176 720,00
	TOTALE					4 575 481,23
C	Oneri concessori	Contributo Costo di Costruzione				329 907,09
		Oneri di urbanizzazione				300 959,39
						630 866,48
D	Spese tecniche	5% di A + B				228 774,06
E	Imprevisti	3% di A + B + C + D				163 053,65
F	Oneri finanziari	2% di A + B + C + D + E				111 963,51
	TOTALE					5 710 138,94

Per un costo complessivo pari a € 5.710.000,00 in c.t.

Il valore finale dei beni immobili oggetto di stima risulterà pertanto:

Valore finale - Costi della trasformazione =

€ 6.250.000,00 - € 5.710.000,00 = **€ 540.000,00 (euro cinquecentoquarantamila/00).**

8 CONCLUSIONI

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che alle proprietà immobiliari in esame, considerate libere da pesi e da vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi, tenendo conto degli opportuni arrotondamenti, il più probabile valore di mercato sulla base degli strumenti urbanistici vigenti di

€ 540.000,00 (euro cinquecentoquarantamila/00).

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi come quelli previsti nell'ambito di procedure concorsuali.

A conclusione dell'opera svolta, il sottoscritto ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 30 aprile 2019

Ing. Marcello Scifoni