

Tecnico

Curatore

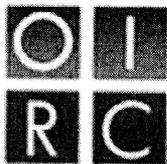
TRIBUNALE CIVILE  
DI  
LOCRI

SEZIONE FALLIMENTI  
N. [redacted] Reg.Fall  
G.Es. Dr. Sergio Malgeri

Relazione tecnica

1

oggeto: relazione di stima attivo f [redacted]  
s.a.s. – Lotto 3: Fabbricato ad uso commerciale in Via Bifera zona  
Industriale Pantanizzi Siderno



Tecnico  
Dr. [redacted]  
Reg. [redacted]

[Large redacted signature block]

## 1. RELAZIONE TECNICA

### PREMESSA

Con incarico del Curatore fallimentare Dott. [REDACTED] il sottoscritto Tecnico Ing. [REDACTED] iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria, al numero [REDACTED] procede all'espletamento dei seguenti quesiti:

- a) Descriva compiutamente gli immobili facenti parte del fallimento, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nella documentazione acquisita;
- b) Indichi, l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o cessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici.
- c) Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; ove non risulti possibile all'immobile, informi immediatamente il Giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;
- d) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravati sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- e) verifichi se i beni ricedenti nel fallimento siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- f) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile; ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabili come necessario a tal fine) ed il residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)
- g) Dia conto della eventuale necessità di procedere alla allegazione della certificazione energetica;
- h) Precisi se gli immobili della procedura sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chieda ai debitori agli occupanti copia del relativo titolo di godimento ( contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione;

- i) Determini il valore commerciale degli immobili ( se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, precisando, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali ( ed i prezzi) per ciascun lotto ( es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene- segue breve descrizione- sito nel comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio di BBB, particelle FFF, sub. EEE, di mq YYY , prezzo QQQ) ;
- j) Per i fabbricati , rediga le piante planimetriche;
- k) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

### **Descrizione GENERALE (quesito a)**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato in Via Bifera (zona industriale semicentrale Pantanizzi) nel comune di Siderno, in provincia di Reggio Calabria.

Trattasi di fabbricato su due livelli: piano terra e sottotetto, costruito in cemento armato.

Il tetto di copertura è spiovente con tegole ed un tratto a lastrico solare di 200 mq circa coperto con guaina. Al piano primo è presente un balcone largo 1,4 metri che si sviluppa su tre lati. (allegato 2)

3

L'immobile è concepito per attività commerciale diretta alla vendita all'ingrosso con annesso deposito al piano sottotetto. Attualmente è destinato alla vendita di prodotti alimentari e da supermercato. La struttura è di recente costruzione e si presenta in ottimo stato. E' munita di una corte carrabile pavimentata in parte con mattoni autobloccanti e in parte in cemento.

Al piano terra è presente un'ampia zona destinata a deposito/vendita, uffici, WC, vano montacarichi e vano scale. Gli uffici sono dislocati su due livelli mediante soppalco. L'ingresso principale è ubicato sulla via Bifera, v'è un secondo ingresso sul lato opposto per lo scarico merci.

Il piano sottotetto, progettato per deposito, allo stato attuale è così partizionato: v'è

un'ampia zona deposito, vano scale, vano montacarichi, un ufficio, un archivio, WC e due magazzini.

Su tale piano si rileva un'uscita di sicurezza che collega le scale di sicurezza e il balcone. E' presente una rete idrica antincendio.

### **Premessa**

La superficie complessiva coperta è stata rilevata in loco e confrontata con la documentazione deposita presso l'ufficio tecnico del Comune di Siderno.

Sono state rilevate lievi discordanze tra i rilievi e il progetto, molto probabilmente dovute a minimi errori di misurazione determinati dagli ingombri.

#### Piano terra – superfici calpestabili

Stoccaggio/vendita	783 m <sup>2</sup>
uffici	19 m <sup>2</sup>
WC	5 m <sup>2</sup>
Montacarichi	7,8 m <sup>2</sup>
Vano scale	13,00 m <sup>2</sup>
Vano scale uffici	6,4 m <sup>2</sup>

4

Superficie complessiva lorda coperta circa 888 m<sup>2</sup>

#### Piano primo – superfici calpestabili

Stoccaggio	593	m <sup>2</sup>
uffici	38,5	m <sup>2</sup>
Archivio	20,5	m <sup>2</sup>
WC	6	m <sup>2</sup>
Magazzino	80	m <sup>2</sup>
Magazzino	67	m <sup>2</sup>
Vano scale	8,8	m <sup>2</sup>
Balconi	140	m <sup>2</sup>

Superficie complessiva lorda coperta circa 878 m<sup>2</sup>

### **Identificazione, consistenza e situazione catastale (quesito b)**

L'unità immobiliare ad uso commerciale è intestata alla società [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

L'immobile è regolarmente accatastato al foglio [REDACTED], particella [REDACTED] categoria D/8,

rendita € 13'707,18 (rif. allegato n° 4)

In merito alla situazione catastale occorre precisare che il piano sottotetto è difforme catastalmente dallo stato di fatto in quanto sono state realizzate delle tramezzature leggere divisorie per la creazione di nuovi spazi.

Rilievi metrici effettuati sulla corte esterna differiscono dalle misurazioni indicate nel foglio catastale e nella planimetria reperita nell'ufficio tecnico del comune di Siderno.

### **Ipotecche** (quesito d)

Vedi Allegato 5

### **Censi, Livelli etc...** (quesito e)

Non sono stati rilevati Censi, Livelli e usi Civici.

Il diritto sul bene del fallito deriva da titolo di proprietà: la società [redacted] con sede in Siderno, in virtù di atto rogato dal notaio [redacted] trascritto in atti [redacted] acquisiva il terreno su cui in seguito ha edificato detto immobile.

### **Concessione edilizia** (quesito f)

Da indagini condotte presso l'ufficio tecnico del comune di Siderno è emerso che: l'immobile è stato costruito con regolare concessione edilizia [redacted] con oggetto: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD UN PIANO F.T. PIU' COPERTURA A TETTO PER DEPOSITO DI ATTIVITA' COMMERCIALI, DA ERGERSI IN LOCALITA' PANTANIZZI.

Successivamente è stata richiesta una variante ed è stata rilasciata nuova concessione edilizia [redacted] con oggetto: VARIAZIONE DELLA [redacted] CON AUMENTO DELL'ALTEZZA IN GRONDA; MODIFICATA DELLA DESTINAZIONE D'USO DA DEPOSITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE, DEL FABBRICATO AD UN PIANO F.T. PIU' COPERTURA A TETTO, SITO IN LOCALITA' PANTANIZZI.

(allegato 6)

Al piano sottotetto sono presenti dei locali adibiti ad uso diverso da deposito, ovvero nello specifico: un ufficio, un archivio e WC. Essendo il piano sottotetto per definizione esclusivamente ad uso deposito (come si evince dalla concessione edilizia), volendo

mantenere il locale ad uso ufficio è necessario procedere alla regolarizzazione secondo i regolamenti locali se nella fattispecie lo consente. I costi per la regolarizzazione sono da concordare con il Comune di Siderno secondo quanto previsto dall'art 36 DPR 380. Gli oneri rimangono a carico dell'acquirente.

Nel fascicolo non è stata reperita alcuna certificazione di agibilità.

### **Opere di manutenzione e certificazione energetica** (quesito g)

L'immobile in generale risulta in ottimo stato.

Si segnalano delle infiltrazioni d'acqua di lieve entità probabilmente dovute ad una lacerazione della guaina sul tetto.

E' a carico dell'acquirente la verifica dei sistemi antincendio sia meccanico che elettrico/elettronico e della eventuale necessità di adeguamento prevenzione incendi.

Certificazione energetica assente, espletare a carico dell'acquirente.

### **Rapporti di locazione** (quesito h)

L'immobile risulta locato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] (RM) Via [REDACTED] iscritta al registro delle imprese di [REDACTED] al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Roma [REDACTED] rappresentata dal Sig [REDACTED] in qualità di Amministratore unico e rappresentante legale della [REDACTED]

Da verifiche svolte presso l'agenzia delle entrate risulta che il contratto, stipulato in data [REDACTED]

(allegato 7)

### **Stima dell'immobile (quesito i)**

Il metodo adottato per la valutazione economica del presente immobile è quello per comparazione e confronto con OSSERVATORIO IMMOBILIARE dell'agenzia delle Entrate anno 2017. Questa metodologia è da ritenersi la più attendibile per la determinazione del valore commerciale di un immobile, dal momento che consiste nella determinazione del valore mediante confronto con altri aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona. Inoltre, rilevati i dati pervenuti da contrattazioni recenti sul mercato locale, secondo le indicazioni fornite dagli operatori del settore, si provvede nel caso di beni già utilizzati a determinare il deprezzamento per deterioramento fisico del bene, la cosiddetta quota di vetustà.

Il valore di stima è stato calcolato differenziando la valutazione del piano terra rispetto al piano sottotetto, riducendolo ulteriormente per la superficie dei balconi scoperti.

Il valore della corte, in quanto parte attinente al corpo edilizio e parte non censibile, è stato integrato nel valore complessivo dell'immobile.

7

### **Conteggi di stima**

Indagini di mercato confrontati con la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale complessivo:

**€ 2'600'000,00 (eurodue milione seicentomila/00)**

### **Assoggettabilità IVA (quesito k)**

La vendita degli immobili non è soggetta a IVA, in quanto per i beni in esame, pur essendo di proprietà di operatori commerciali, sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori; tuttavia la vendita è soggetta alle imposte di registrazione:

Tecnico

Fallimento

Curat

• imposta di registro; imposta di bollo; imposta ipotecaria; imposta catastale; e tributi speciali; tutti da calcolare dopo la definizione del prezzo di vendita.

Ultimato l'onorevole incarico il sottoscritto rassegna la presente.

Siderno 16.11.2018

il tecnico

8

**Allegati:**

1. Fotografico
2. Planimetrie interne
3. Planimetria esterna
4. Visura catastale
5. Ispezioni ipotecarie
6. Concessione edilizia e variante di progetto
7. Contratto di locazione

## ALLEGATO FOTOGRAFICO

### FOTO AEREA



### INGRESSO via Bifera



PROSPETTO LATERALE



PROSPETTO LATO POSTERIORE





INGRESSO  
PIANO TERRA

MONTACARICHI PIANO TERRA





UFFICI PIANO TERRA  
E SOPPALCO



DEPOSITO PIANO TERRA



DEPOSITO PIANO TERRA



VANO SCALE PIANO TERRA

ESTERNO PIANO SOTTOTETTO



USCITA DI SICUREZZA PIANO SOTTOTETTO



DEPOSITO PIANO SOTTOTETTO



DEPOSITO PIANO SOTTOTETTO



DEPOSITO PIANO SOTTOTETTO

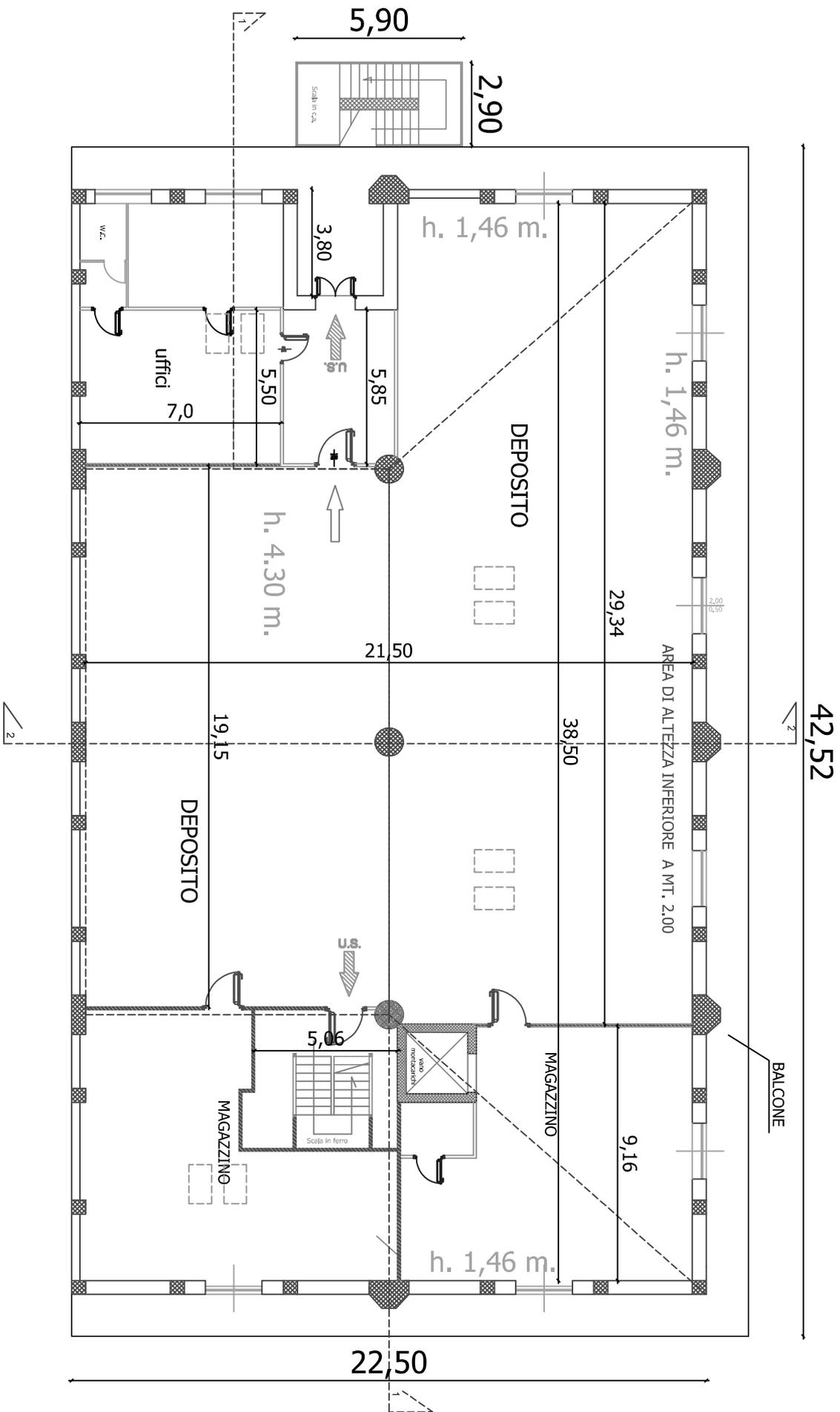


DEPOSITO PIANO SOTTOTETTO



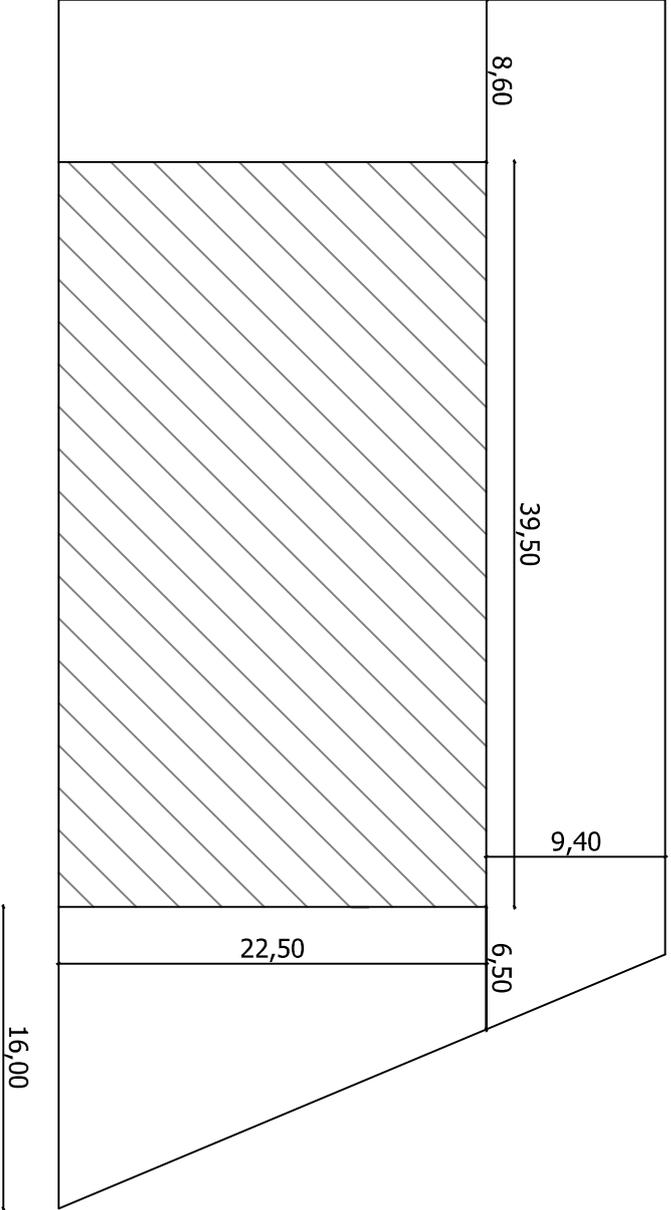


# PIANO TERRA SCALA 1:200



CORTE

SCALA 1:400



RIA QUOTATA

Scala 1:200



STRADA VICINALE CALDARA

+0.13

+0.05

0.00

2250

3950

1080

+0.15

GIUNTO TECNICO

DITTA STALTERI GIROLAMO

DITTA COMMISSO

CORPO SCALA

TRACCIATO STRADALE RILEVATO DA PROGETTI GIA' ASSENTITI (PREVISIONE P.R.)

+0.10

+0.05

900

870

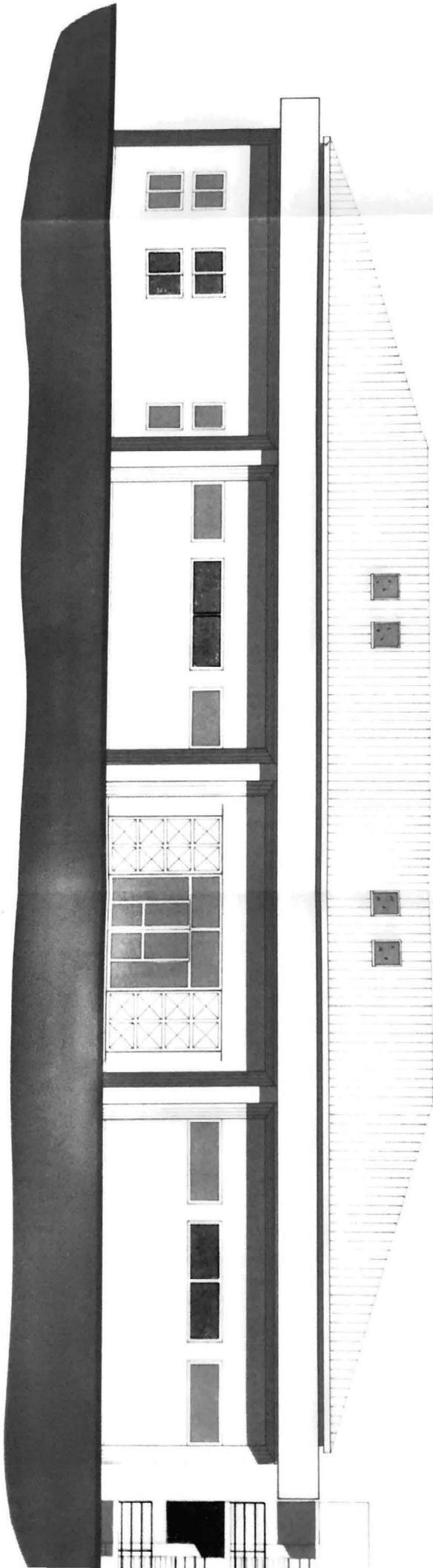
580

250

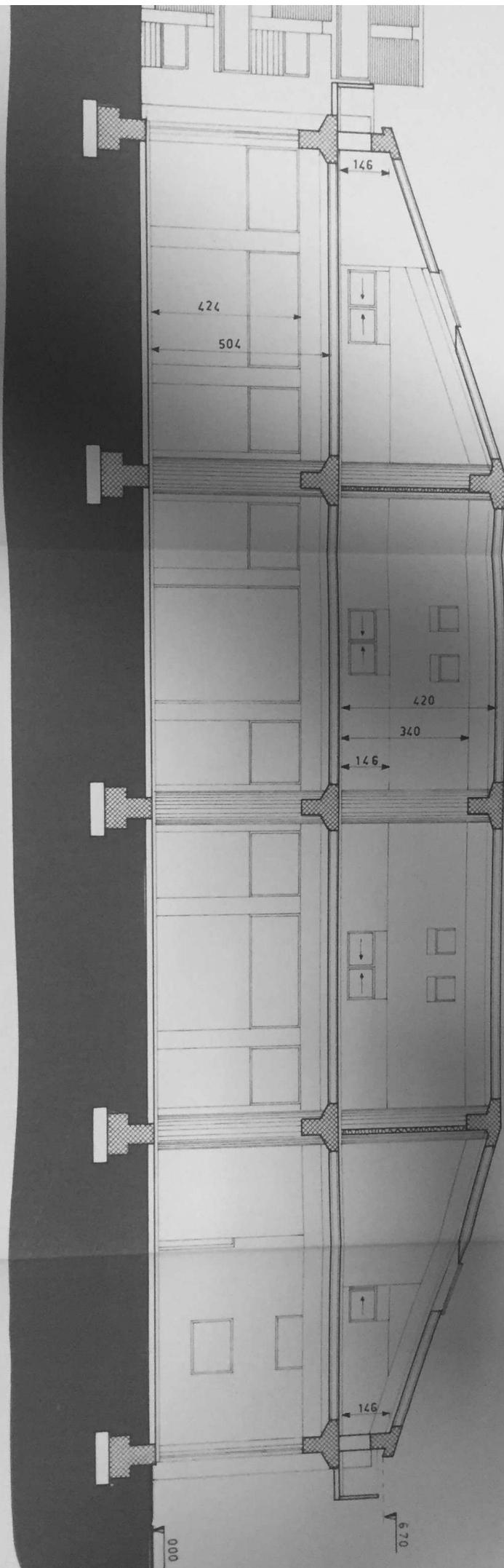
160

1000

PROSPETTO LONGITUDINALE

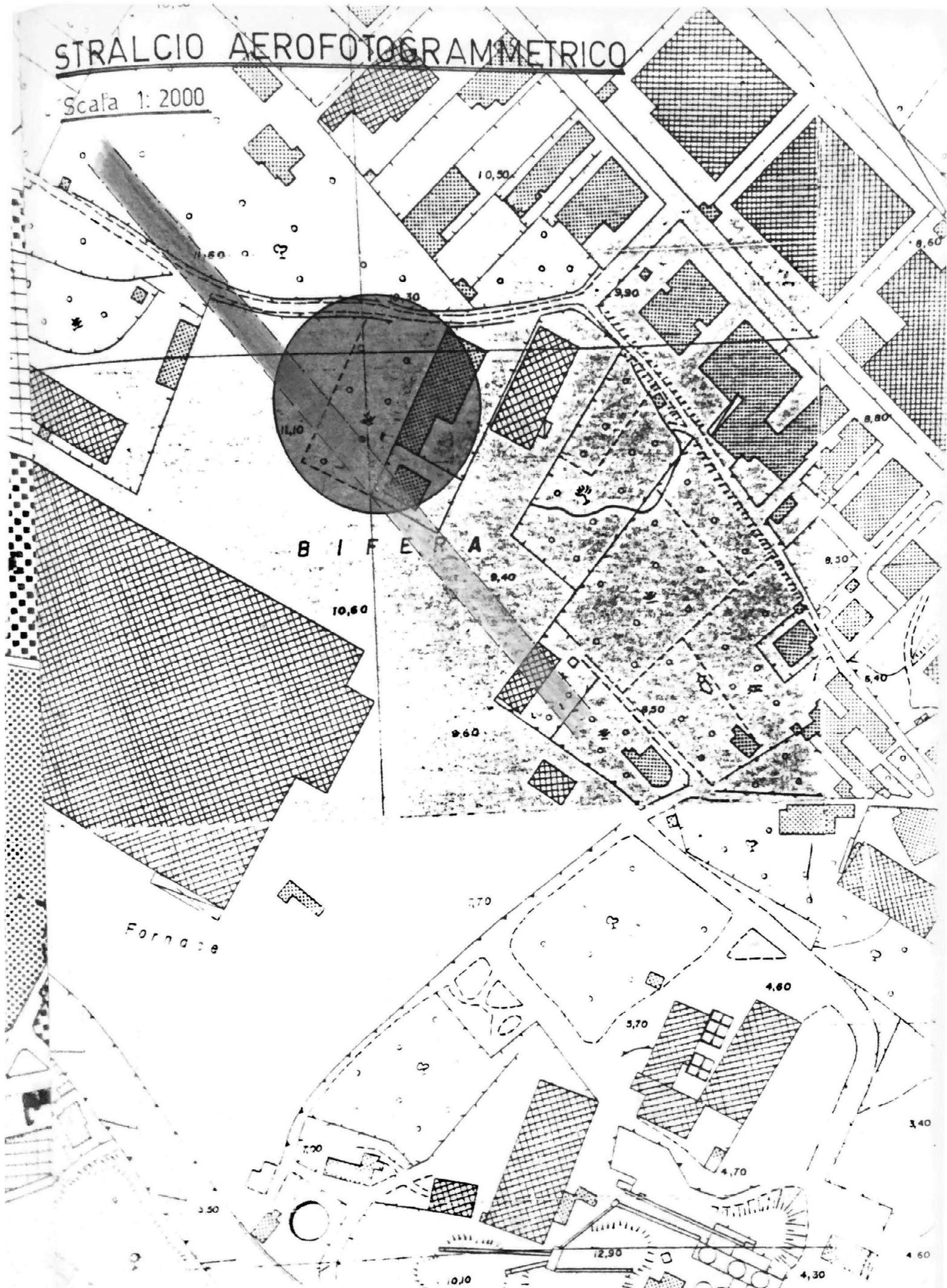


SEZIONE LONGITUDINALE A-A

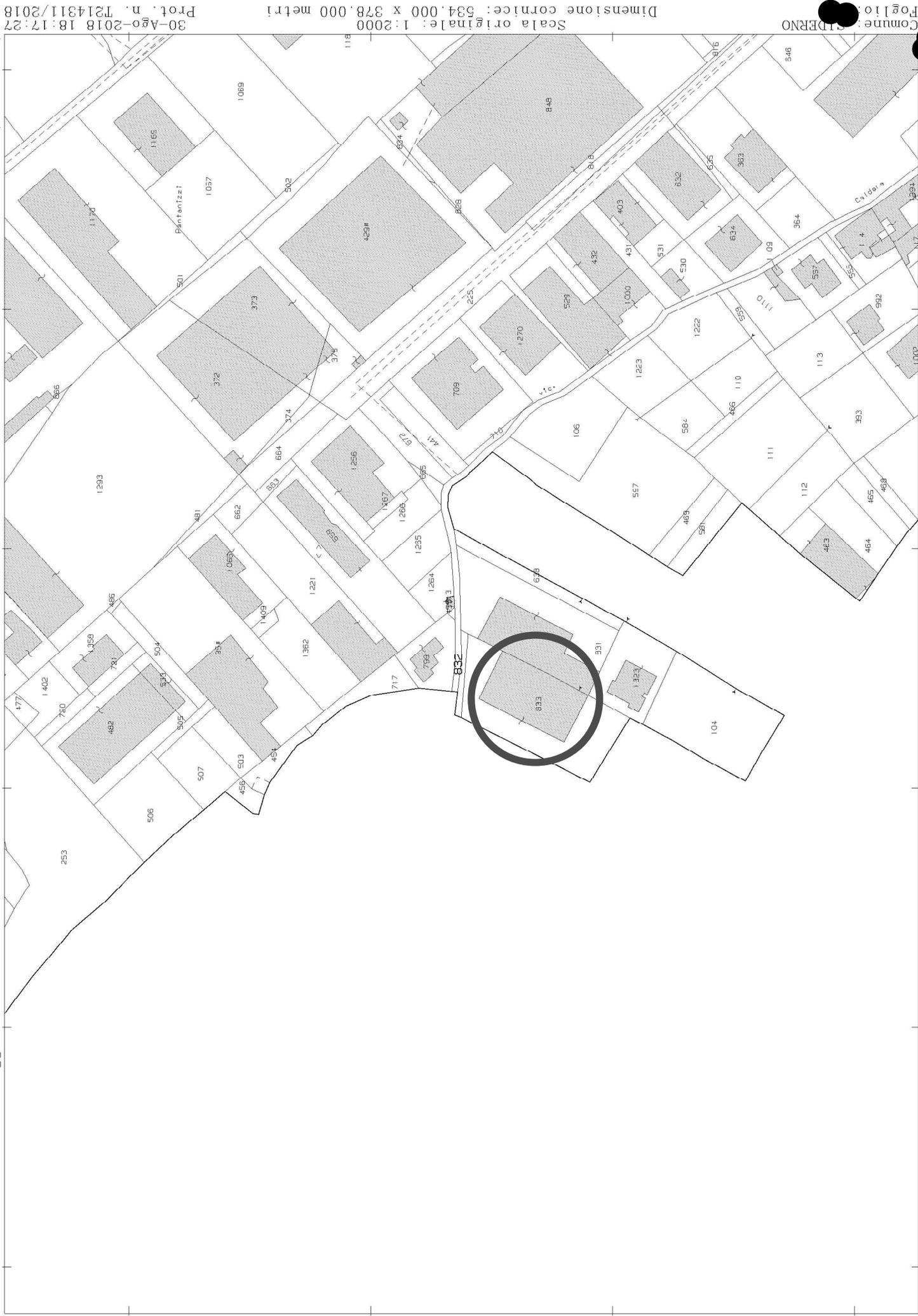


# STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO

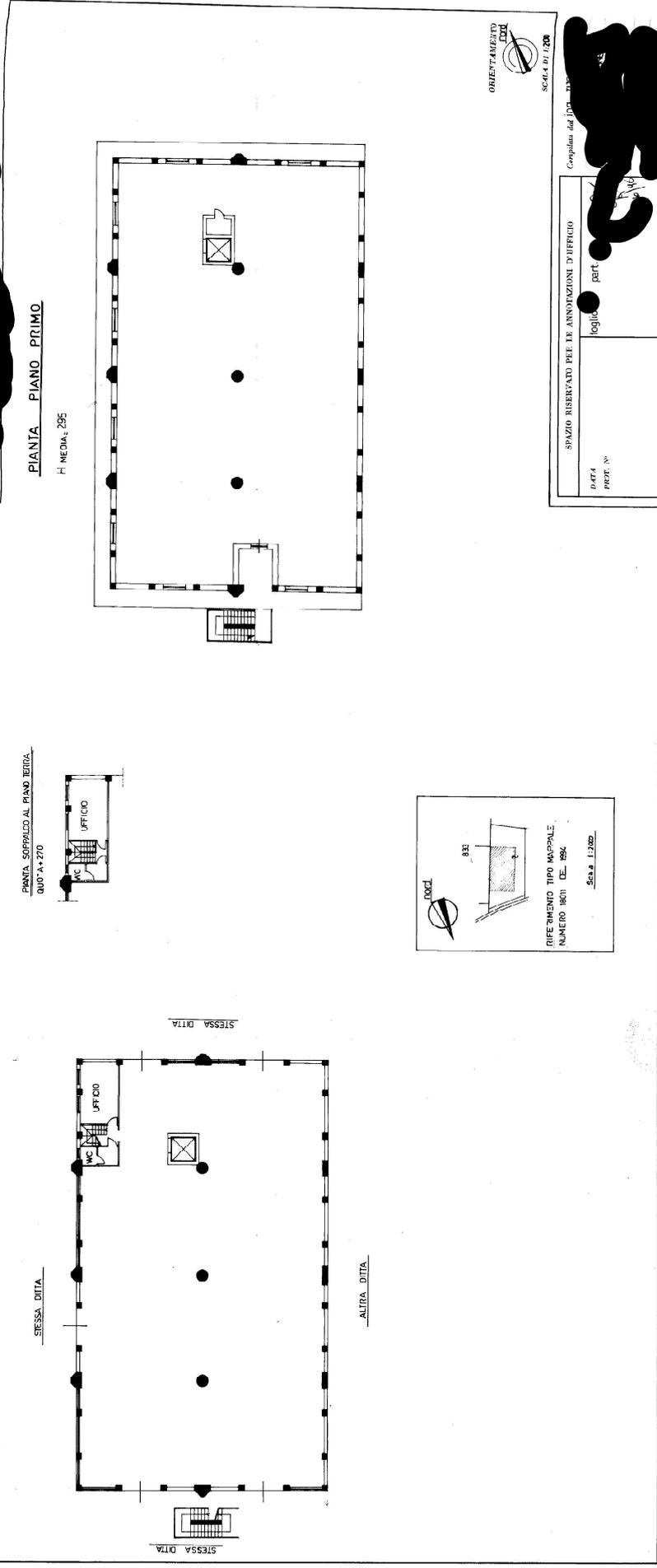
Scala 1: 2000



TRACCIATO STRADALE RILEVATO  
DA PROGETTI GIÀ ASSENTITI  
(PREVISIONE P.I.P.)



Ministero delle Finanze  
 Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 Circolo 350  
 [Redacted]



# COMUNE DI SIDERNO

Provincia di REGGIO CALABRIA

Pratica N. [REDACTED]



## CONCESSIONE DI COSTRUZIONE

### IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 04.5.1992 al n. 6894 di prot. dal Sig. [REDACTED] a Siderno rispettivamente [REDACTED] e [REDACTED]

(1) Comproprietari

C.F.: [REDACTED]

intesa ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire i seguenti lavori (2):  
Costruzione di un fabbricato ad un piano f.t. più copertura a tetto per deposito di attività commerciale, da erigersi in località Pantanizzi.

Visto il parere dell'ufficiale sanitario sul progetto, espresso in data =====;

Visto il parere della Commissione Comunale Edilizia, espresso nella seduta del [REDACTED], verbale n. [REDACTED];

Visto il T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

Visti i regolamenti comunali vigenti sull'edilizia, l'igiene e la polizia municipale nonché il vigente Piano Regolatore Generale;

Viste le leggi 28 gennaio 1977, n.10 e la legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed ogni altra disposizione nazionale e regionale vigente in materia di edilizia e urbanistica

### CONCEDE

la chiesta concessione per la esecuzione dei lavori sopradescritti, ai sensi dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sotto l'osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni:

(1) Indicare se proprietario o legale rappresentante di Società Cooperativa od altro.  
(2) Descrizione dei lavori, via o c/da, destinazione d'uso.



- il termine di inizio dei lavori è [REDACTED]

- il termine di ultimazione dei lavori è [REDACTED]

2/2

### DETERMINA

ai sensi degli artt. 3, 5 e 6 della legge n.10/77 il contributo per:

- ONERI DI URBANIZZAZIONE TOTAL [REDACTED]

versati a saldo sul c/c 13296892-ricevuta postale n. 144 del  
10.8.1993

- COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE £. [REDACTED], è stato garantito a questo Comune con la polizza Fidejussoria n° [REDACTED] del [REDACTED]

Rateizzazione (vedi nota [REDACTED])

1^	Rata di Lire	4.484.625	scade il	27.8.1994
2^	"	"	"	"
3^	"	"	"	"

### NORME E CONDIZIONI GENERALI

1) La concessione di costruzione è rilasciata facendo salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi nonché i poteri attribuiti dalla legge ad altri Organi o Enti in ordine alla esecuzione dei lavori autorizzati.

2) I lavori dovranno essere eseguiti in conformità del progetto approvato ed a perfetta regola d'arte in modo che la costruzione corrisponda alla esigenza del decoro edilizio e dell'uso cui è destinata, sia per quanto riguarda i materiali impiegati per le finiture e le tinteggiature. Campioni di queste ultime dovranno essere sottoposte all'approvazione dell'ufficio tecnico comunale.

3) Prima di iniziare i lavori il titolare della concessione dovrà:

a) chiedere al Comune gli allineamenti di ciglio e le quote altimetriche, da rilevarsi in apposito verbale;

b) erigere le necessarie staccionate, ponti di servizio e quant'altro necessario, chiedendo al Comune la necessaria autorizzazione qualora vi sia occupazione di suolo pubblico, al fine di assicurare la pubblica incolumità, ogni pericolo di danno a persone e a cose;

c) ove sia necessario manomettere suolo pubblico o strutture ivi esistenti, chiedere la relativa autorizzazione agli enti di competenza;

d) Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso



AVVERTENZE

I lavori debbono essere eseguiti in conformità al progetto approvato e delle prescrizioni contenute nella presente concessione.

Ogni variante che si intende apportare al progetto, anche in corso d'opera, dovrà essere autorizzata con le stesse modalità richieste per il rilascio della concessione.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data della notifica della presente concessione.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione concernente la parte non ultimata.

La presente concessione ha validità per un anno dalla data di notifica del rilascio. Scaduto tale termine senza che i lavori siano stati iniziati, il concessionario, qualora intendesse eseguire i lavori, dovrà presentare istanza per ottenere una nuova concessione.

Prima di porre in uso la costruzione, dovrà essere richiesta la prescritta licenza di abitabilità o agibilità al Sindaco, che la rilascerà previo accertamento che tutte le condizioni e prescrizioni siano state osservate.

Il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice, sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di legge e regolamenti, nonché delle modalità e condizioni fissate dalla presente concessione.

- Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

- Il Direttore dei lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

- Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Concessionario - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente concessione - destinazione d'uso e unità immobiliare consentite - Estremi Nulla Osta Genio Civile.

Dalla Residenza Municipale li

IL SINDACO

IL MESSO COMUNALE

RELAZIONE DI NOTIFICA

Dichiaro io sottoscritto Messo comunale di avere oggi sedici del mese di Settembre dell'anno millenovecento novantatré

notificato la presente concessione edilizia al Signor Commisso Antonio, Francesco e Vincenzo nat. il 16/9/34, 20/1/36 e 10/1/36 a Siderno consegnandone l'originale a mani di Commisso Antonio

Il Messo Comunale

Pubblicata all'Albo comunale il

13 SET. 1993

28 SET. 1993

e per 15 gg. consecutivi.

Addi

04 OTT. 1993

Il Segretario Comunale

91  
6  
**COMUNE DI SIDERNO**

Provincia di REGGIO CALABRIA

Pratica N. [REDACTED]

**CONCESSIONE DI COSTRUZIONE**

**IL COMMISSARIO PREFETTIZIO**

Vista la domanda presentata in data [REDACTED] di  
prot. dal Sig. [REDACTED]

nato il [REDACTED]

a **SIDERNO**

residente a [REDACTED]

(1) **Socio e legale rappresentante della** [REDACTED]

intesa ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire i seguenti lavori (2):

**Variazione della sagoma con incremento dell'altezza  
in gronda; modifica della destinazione d'uso, da de-  
posito ad attività commerciale, del fabbricato ad un  
piano f.t. più copertura a tetto, sito in località  
Pantanizzi, assentito con concessione edilizia n:**

[REDACTED] del [REDACTED]

Visto il parere dell'ufficiale sanitario sul progetto, espresso in  
data [REDACTED];

Visto il parere della Commissione Comunale Edilizia, espresso nella se-  
duta del [REDACTED], verbale n. [REDACTED];

Visto il T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265,  
e successive modificazioni;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifi-  
cazioni, e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

Visti i regolamenti comunali vigenti sull'edilizia, l'igiene e la polizia  
municipale nonché il vigente Piano Regolatore Generale;

Viste la legge 28 gennaio 1977, n.10, la legge 28 febbraio 1985, n. 47, la  
legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni ed integrazioni,  
nonché ogni altra disposizione nazionale e regionale vigente in materia di  
edilizia e urbanistica;

(1) Indicare se proprietario o legale rappresentante di Società Cooperativa od altro.

(2) Descrizione dei lavori, via e c/da, destinazione d'uso.

DIRETTORE DI SEGRETERIA  
[REDACTED]





AVVERTENZE

I lavori debbono essere eseguiti in conformità al progetto approvato e delle prescrizioni contenute nella presente concessione.

Ogni variante che si intende apportare al progetto, anche in corso d'opera, dovrà essere autorizzata con le stesse modalità richieste per il rilascio della concessione.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data della notifica della presente concessione.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione concernente la parte non ultimata.

La presente concessione ha validità per un anno dalla data di notifica del rilascio. Scaduto tale termine senza che i lavori siano stati iniziati, il concessionario, qualora intendesse eseguire i lavori, dovrà presentare istanza per ottenere una nuova concessione.

Prima di porre in uso la costruzione, dovrà essere richiesta la prescritta licenza di abitabilità o agibilità al Sindaco, che la rilascerà previo accertamento che tutte le condizioni e prescrizioni siano state osservate.

Il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice, sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di legge e regolamenti, nonché delle modalità e condizioni fissate dalla presente concessione.

- Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

- Deve essere comunicato l'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 2 comma 8 della legge regionale n. 17/94.

- Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Concessionario - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente concessione - destinazione d'uso e unità immobiliare consentite - Estremi dell'attestazione di deposito progetto ai sensi dell'art. 2 comma 5 legge regionale 17/94.

Dalla Residenza Municipale li 23.5.1996

DIS.

ARCH.

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO



RELAZIONE DI NOTIFICA

Dichiaro io sottoscritto messo comunale di avere oggi 25 del mese di giugno dell'anno millenovecentonovecentosette notificato la presente concessione edilizia al Signor [redacted]

consegnandone l'originale a mani dello stesso

Il Messo Comunale

Publicata all'Albo comunale il [redacted] e per 15 gg. consecutivi.

Il Sindaco Comunale

PRASSI STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA

Ingg

VI

Cod

DITTA

PROGETTO

DI VARIANTE DI UN FABBRICATO IN C.A. DA  
DESTINARSI AD ATTIVITA' COMMERCIALE  
(VARIANTE A C.E. N. 3491 DEL 30.08.1993)

ELABORATO

1

RELAZIONE TECNICA

## COMUNE DI SIDERNO

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Visti :

Il presente progetto è stato esaminato dalla C. E. C.  
nella seduta del \_\_\_\_\_ con  
PARERE FAVOREVOLE ALL'APPROVAZIONE.

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE



NOTE :

PROGETTO

Ingg

DITTA



COMUNE DI S I D E R N O

Provincia di Reggio Calabria

PROGETTO DI VARIANTE DI UN FABBRICATO IN C.A. DA DESTINARSI AD  
ATTIVITA' COMMERCIALE ( [REDACTED] )

DITTA [REDACTED]

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

\*\*\*\*\*

1.0 - PREMESSA

Il progetto originario, di cui si propone la variante, è stato regolarmente assentito con rilascio di concessione edilizia, da parte del Sindaco di Siderno, [REDACTED] in data [REDACTED]

Attualmente i lavori risultano in corso di costruzione e, attraverso il progetto di variante, si intende proporre una modifica della destinazione d'uso dell'immobile, l'inserimento di un impianto di elevazione del tipo idraulico e una lieve variazione della sagoma con leggero incremento dell'altezza in gronda del fabbricato.

Naturalmente la nuova concessione edilizia sarà rilasciata alla nuova ditta proprietaria richiamata in epigrafe, la quale possiede titolo, avendo acquisito con formale atto pubblico il suolo di sedime.

## 1.1 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO.

In particolare, per effetto di un nuovo programma commerciale, la ditta proprietaria intende mutare la destinazione del fabbricato, da deposito di prodotti alimentari a vera e propria attività commerciale per la vendita all'ingrosso di generi alimentari.

L'impianto di elevazione, del tipo idraulico, munito di idoneo locale macchina attiguo, svolge la funzione di collegamento funzionale verticale fra piano terra e piano sottotetto.

Il vano ascensore è previsto mediante setti di c.a. dello spessore di cm 30, ai quali viene affidata una rilevante funzione statica.

L'innalzamento dell'altezza in gronda, peraltro giustificata dalla disponibilità di suolo, serve ad incrementare l'ampiezza della superficie utile al piano sottotetto.

Per quanto attiene la descrizione del tipo di struttura portante e delle opere di finitura ed impiantistiche, si rinvia alla relazione tecnica allegata al progetto originario.

## 1.2 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

Con riferimento al Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Siderno, il lotto su cui è previsto l'intervento di progetto ricade in Zona D "Insedimenti Industriali ed Artigianali".

### Verifica degli standars

-Superficie complessiva lotto	mq	2350	
-Superficie coperta di progetto	mq	871,93	< 40% Sup. lotto
-Altezza fabbricato	m	6,70	< m 7.50
-Volume di progetto variato	mc	5841,91	< del volume ammesso.

## CONTRATTO DI LOCAZIONE D'IMMOBILE DESTINATO AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, da valere tra le parti ad ogni effetto di legge, redatta in quadruplica copia

da una parte:

[REDACTED] con sede in Siderno alla via Bifera s.n.c., iscritta al registro delle imprese di Reggio Calabria al numero [REDACTED] al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Reggio Calabria al numero [REDACTED] rappresentata dal signor Comisso Francesco, nato a Siderno il 20 gennaio 1966 ed ivi residente alla Via Degli Orti, in qualità di Rappresentante legale della s.a.s., di seguito nominata **LOCATRICE**

e dall'altra parte:

[REDACTED] al registro delle imprese di Roma al numero RM [REDACTED] ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Roma al numero RM [REDACTED], qui rappresentata dal signor Comisso Pietro, nato a Cinquefrondi il 07 febbraio 1994, in qualità di Amministratore unico e rappresentante legale della s.r.l. e domiciliato presso la sede della Società stessa, di seguito nominata, **CONDUTTRICE**;

### PREMESSO

- che la **locatrice** è proprietaria dell'immobile sito in Siderno, ubicato in Via Bifera, riportato in catasto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], composto da piano terra e piano primo, della superficie complessiva di mq. 1400,00 circa, di cui, mq 800 adibito ad attività commerciale e mq 600 adibito a deposito;
- che la **conduttrice** è interessata ad assumere in locazione l'immobile sopra descritto al fine di esercitarvi la propria attività di commercio all'ingrosso di prodotti alimentari, a tal fine, ha stipulato contratto di affitto di ramo di azienda e preliminare di vendita di azienda con la [REDACTED] giusta atto stipulato dal Notaio [REDACTED] data 23 giugno 2014, rep. n. [REDACTED] registrato a Locris il 24 giugno 2014 n. [REDACTED] serie IT;
- che, anche ai sensi dell'art. 1578 c.c., la **locatrice** dichiara che l'immobile oggetto di quest'atto al momento della consegna è in regola con tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti, con tutti i requisiti tecnici e strutturali anche per l'immediato ottenimento delle autorizzazioni sanitarie, immediatamente utilizzabile per l'attività tipica, su descritta, della **conduttrice**;

### CONVENGONO

ART.1 *Adozione delle premesse*

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto a valere anche quale patto.

### ART.2 *Oggetto e assunzione di garanzia da parte della locatrice*

La **locatrice**, con la sottoscrizione del presente contratto, concede in locazione commerciale, per gli usi descritti in premessa, alla **conduttrice**, che a tale titolo accetta, l'immobile sito in Siderno, ubicato in Via Bifera, riportato in catasto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], composto da piano terra e piano primo, della superficie complessiva di mq. 1400,00 circa, di cui, mq 800 adibito ad attività

[REDACTED]

commerciale e mq 600 adibito a deposito, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto la parte locatrice, consegna i locali in oggetto alla Società conduttrice, garantisce che il predetto immobile è in regola con tutte le norme urbanistiche vigenti e che per lo stesso sussistono anche tutte le condizioni prescritte dalla legge ai fini della agibilità, occupabilità, abitabilità ed allaccio alla fogna, impegnandosi a mallevare la parte conduttrice da qualsivoglia pregiudizio possa derivare (anche in relazione all'attività commerciale da quest'ultima svolta) da qualsiasi genere di irregolarità urbanistica o amministrativa riguardante i locali in oggetto e le sue pertinenze. Ad ogni modo la revoca di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla agibilità e alla destinazione d'uso contrattualmente pattuita tra le parti per l'immobile de quo comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto ex art. 1456 c.c. mediante invio da parte del conduttore d'apposita comunicazione con ricevuta A/R al domicilio della locatrice;

### **ART.3 Durata**

La locazione avrà la durata di anni sei con inizio dalla consegna del locale prevista il 23 giugno 2014 fino al 22 giugno 2020. La conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto purché con preavviso di almeno sei mesi. Alla scadenza naturale il contratto si intenderà rinnovato se la conduttrice non darà disdetta con preavviso di sei mesi tramite lettera raccomandata;

### **ART.4 Canone di locazione**

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 42.000,00 (quarantaduemila/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00) ciascuna/mese di uguale importo presso il domicilio della locatrice entro i primi cinque giorni di ogni mese;

### **ART.5 Aggiornamento ISTAT**

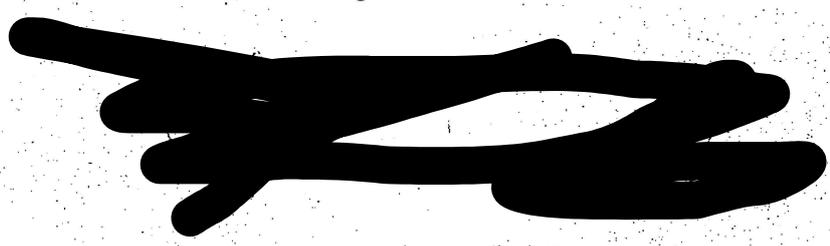
Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati intervenute nell'anno precedente, su richiesta scritta della locatrice;

### **ART.6 Termini di pagamento**

La conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento dei canoni scaduti; il mancato pagamento di due canoni mensili costituirà motivo di risoluzione ex art. 1456 c.c.;

### **ART.7 Destinazione dei locali**

La conduttrice s'impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti nelle premesse se non dietro esplicito consenso scritto della locatrice. Ai fini di quanto previsto dalla L. n. 392/78, la parte conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per l'attività di commercio all'ingrosso di prodotti alimentari. Il mutamento di destinazione senza consenso è considerato di comune accordo grave inadempimento contrattuale con conseguente risoluzione automatica di diritto del contratto;



#### **ART.8 Sub-locazione**

E' espressamente consentita la cessione del contratto unitamente all'azienda, nonché la sub-locazione o affitto di azienda e/o di ramo, gestione di ramo, installazione di attività di commercio alimentare e non, purché ciò avvenga nel rispetto di quanto previsto nel presente contratto e purché ciò non comporti alcun onere aggiuntivo a carico della locatrice;

#### **ART.9 Recesso della conduttrice e clausola risolutiva espressa**

Ai fini di quanto previsto dall'articolo 27, comma 8° della legge 392/ 1978, si dichiara che specifico motivo di recesso per giusta causa del conduttore, potrà essere la revoca per qualunque motivo di una delle autorizzazioni amministrative sopra indicate nonché di quelle inerenti la sua specifica attività imprenditoriale (nessuna esclusa quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività), o mancato godimento o impossibilità di fruizione normale di utenze richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività su descritte da esercitarsi da parte del conduttore che potrà comunque avvalersi di detta facoltà per sopravvenuta insufficienza dei locali per espansione dell'attività, il diniego di concessione o di rinnovo da parte della P. A. della licenza d'esercizio nonché di tutte quelle autorizzazioni amministrative necessarie alla specifica attività della conduttrice, sempre che non dipendano da fatto colposo o doloso della stessa;

#### **ART.10 Conformità dei locali**

Con salvezza di quanto prescritto dall'art. 2 del presente contratto in materia di licenze ed autorizzazioni amministrative, la conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di certificazione energetica emesso in data 11 aprile 2013 dal geom. Emilio Macri, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato e che l'immobile è adatto all'uso convenuto. La parte locatrice acconsente a che la conduttrice possa eseguire, a propria cura e spese, tutte quelle opere edilizie e non, necessarie al conseguimento dei propri scopi, previa comunicazione sui lavori da eseguire e comunque sempre che siano eseguiti nel rispetto delle Leggi e delle norme vigenti e senza alcuna responsabilità da parte della locatrice sia di ordine civilistico che penale. Tali lavori, opere, comprese le modifiche ai locali, nonché agli impianti tutti, dovranno essere realizzati a cura, spese e rischio di parte conduttrice. In caso di diniego della proprietà di autorizzazione alla esecuzione nei dieci giorni della comunicazione, le opere verranno asportate alla cessazione del rapporto con riduzioni in ripristino alla riconsegna. Il tutto a cura e spese della conduttrice. I miglioramenti e le addizioni autorizzati, resteranno gratuitamente acquisiti a favore della locatrice al termine del rapporto. La locatrice garantisce espressamente che la proprietà sottoscriverà le domande e/o progettazioni che dovessero richiedere il suo benessere con effetti anche della P. A. immediatamente e comunque non oltre quindici giorni dalla sottoposizione della domanda e/o progettazione, alla stessa. E' espressamente consentito al conduttore di apporre insegne esterne, cartelli ed altro purché in regola con le autorizzazioni ed obblighi di Legge;

#### **ART.11 Riparazioni**

Tutte le riparazioni di cui all'articolo 1609 del cc e le riparazioni di piccola manutenzione previste dall'articolo 1576, sono a carico della conduttrice così come ogni altra spesa di ordinaria gestione inerente agli impianti, ai servizi, le spese condominiali e comunque acqua e fognie; la locatrice potrà sostituirsi alla conduttrice qualora questa non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo / onere dovrà esserle rimborsato entro trenta giorni dall'eventuale riparazione.



#### **ART.12 Deposito cauzionale**

Nessuna somma viene versata a titolo di deposito cauzionale.

#### **ART.13 Autorizzazione all'accesso**

La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice.

#### **ART.14 Esonero di responsabilità**

La locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione degli impianti relativi ai servizi attualmente installati o da installare e da eventuali danni causati a terzi per l'esercizio dell'attività svolta in detti locali ove non dipendente da fatto omissivo o commissivo della locatrice stessa.

#### **ART.15 Dichiarazione della conduttrice**

La conduttrice all'atto della consegna verrà costituita custode dell'immobile e dichiarerà di avere attentamente visitato i locali, di averli trovati in buono stato di manutenzione e adatti all'uso convenuto, ovvero verbalizzando eventuali difetti preesistenti, obbligandosi a restituire l'immobile e gli impianti al termine della locazione nello stesso stato salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Ai fini e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 2051 e 2053 cc le parti sono e rimarranno responsabili per fatti od omissioni o commissioni secondo dipendenza degli stessi da comportamento a ciascuno riferibile in via esclusiva.

#### **ART.16 Spese**

Sono a carico della conduttrice, nella misura del cinquanta per cento, l'imposta di bollo, la spesa di registrazione del presente contratto e degli eventuali rinnovi. Dette spese potranno essere recuperate dalla conduttrice a detrazione dal primo canone successivo alla spesa stessa.

#### **ART.17 Registrazione**

Il presente contratto sarà registrato a cura della conduttrice e con recupero del cinquanta per cento dell'onere da controparte detraendo la competenza dal primo canone di locazione successivo alla registrazione.

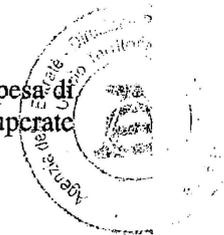
#### **ART.18 Efficacia - forma delle modifica - atti di mera tolleranza**

Le clausole cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti e determinanti del loro consenso all'atto. Modifiche al presente atto potranno essere adottate ed essere efficaci ed operanti solo se adottate in forma scritta, pena la convenzionale inefficacia o nullità. Ogni eventuale mancata contestazione di comportamenti contrari alle previsioni del presente contratto costituirà semplice atto di tolleranza e non potrà mai eccepirsi dalle parti desuetudine, caducazione, inefficacia o invalidità di sorta.

#### **ART.19 Elezione di domicilio**

Le parti eleggono rispettivamente domicilio:

[Redacted signature area]



[Redacted]

- a) La locatrice pres [Redacted]
- b) La conduttrice [Redacted] via Maremmana

**ART.20 Comunicazioni**

Le parti provvederanno a comunicare reciprocamente l'una all'altra ogni modifica del proprio domicilio (rispetto a quello sopra indicato) o di ogni dato rilevante ai fini del presente contratto.

**ART.21 Foro competente**

Per le eventuali controversie che dovessero insorgere relativamente al contratto e/o sua esecuzione, sarà competente in via esclusiva il foro di Locri ex articolo 447 bis cpc.

Siderno 23 giugno 2014

La locatrice

La conduttrice

8 JUN 2014

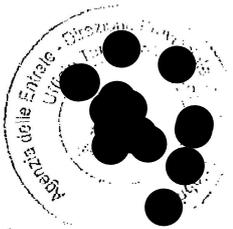
Registrazione

Direzione Provinciale di Locri

Composti

Ufficio territoriale di Locri

Il Direttore Provinciale



[Redacted signature]

23 giugno 2014