

TRIBUNALE DI BRESCIA

IV SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 127/2025

Verifica del valore di mercato dell'immobile, nonché del valore di vendita forzata, ai sensi dell'art. 568 c.p.c

Giudice Delegato: **Dott.ssa Simonetta Bruno**

Curatore: **Dott.ssa Emma Cancarini**
Via Stazione n. 9, 25122 Brescia, Italy
Office: +39 030.3755532 E-mail: dottemmacancarini@libero.it

Breve descrizione del compendio immobiliare oggetto di stima

Il bene oggetto della presente valutazione è costituito da un'unità immobiliare a destinazione specialistica, configurata per un futuro utilizzo come scuola di musica, accademia musicale e/o sala concerti, nell'ambito di attività culturali, didattiche e musicali, unitamente a un'autorimessa e a un'area urbana con posti auto scoperti.

Location

L'asset immobiliare oggetto di stima è ubicato nel territorio del Comune di Sirmione, nella frazione di Lugana, angolo via San Marino della Battaglia – via Cialdini.

Riepilogo dei valori oggetto di stima

Più probabile valore di mercato Euro **630.000**

Valore di vendita forzata – art. 568 cpc Euro **530.000**

Immagine del contesto

Fonte <https://earth.google.com/web/search/Comune+di+Sirmione>



Valutatore immobiliare
MATTEO NEGRI

Qualifiche
Dottore in Gestione di impresa - Facoltà di Scienze Economiche e Giuridiche
Iscritto all'Albo dei Geometri n. 4267/1997
Iscritto all'Albo del Tribunale n. 248/2010
Certificato UNI/ISO 17024 livello avanzato: VIPRO/0073-2014 *Inarcheck* Spa
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/03
Qualifica professionale MRICS - RV n. 6969074/2021



RICS®
Registered
valuer



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

ALL RIGHTS RESERVED

Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti presenti nel presente documento, inclusa la memorizzazione, riproduzione, rielaborazione, diffusione o distribuzione degli stessi mediante qualunque piattaforma tecnologica, supporto o rete telematica, senza previa autorizzazione scritta dell'autore Matteo Negri.

INDICE

1. Premessa e incarico ricevuto	3
2. Fonti documentali utilizzate	3
3. Natura e limiti dell'incarico	3
4. Oggetto della valutazione	3
5. Descrizione sintetica del bene	4
6. Stato urbanistico, edilizio e agibilità	5
7. Stato di possesso	5
8. Vincoli, gravami e condizioni incidenti sul valore	5
9. Inquadramento metodologico della valutazione	5
10. Riferimenti ai principali standard valutativi	6
10.1 European Valuation Standards - EVS / Blue Book TEGoVA	6
10.2 Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa	6
11. Basi di valore	7
11.1 Valore di mercato (Market Value)	7
11.2 Canone di mercato (Market Rent)	7
11.3 Valore di vendita forzata (Forced Sale Value)	7
12. Analisi della scelta dell'approccio reddituale	7
13. Capitalizzazione del reddito	8
14. Determinazione del canone sostenibile (RL)	9
14.1 Input immobiliari e operativi	9
14.2 Benchmark tariffari	10
14.3 Conto economico ordinario e canone residuo	10
15. Determinazione e ponderazione del saggio di capitalizzazione (iL)	10
15.1 Approccio property e market secondo impostazione TEGoVA	11
15.2 Approccio Capital Asset Pricing Model	11
15.3 Approccio da fruttuosità OMI quali extra-dati	11
15.4 Sintesi critica del saggio	11
16. Riconciliazione del valore di mercato	12
17. Determinazione del valore di vendita forzata	12
18. Assunzioni generali dell'incarico	13
19. Assunzioni speciali	14
19.1 Rilascio delle autorizzazioni	14
19.2 Gestione ordinaria della struttura	15
19.3 Sostenibilità del canone	15
19.4 Permanenza della destinazione d'uso	15
19.5 Vincoli convenzionali	15
19.6 Costi di completamento e adeguamento	15
19.7 Assenza di ulteriori passività	16
19.8 Continuità dello scenario di mercato	16
19.9 Assunzione sui dati previsionali	16
20. Limiti generali e speciali dell'incarico	16
24. Date	17
25. Dichiarazioni del valutatore	17
26. Conclusioni	18
27. Firma	18
27. Elaborati estimativi	19
A. Calcolo del canone di mercato (Market Rent)	19
B. Calcolo del saggio capitalizzazione con il property e market indicato dal Tegova	19
C. Calcolo del saggio capitalizzazione con il capital asset pricing model	19
D. Stima del valore di mercato (Market Value)	19
E. Stima del valore di vendita coattiva (Forced Sale Value)	19
28. Allegati integrativi rispetto alla perizia E.I. 294/2024	19
J. Ricevuta protocollo Agibilità	19
K. Collaudo per la messa in esercizio degli impianti	19
W. Collaudo statico edificio	19
X. Report fotografico del tecnico incaricato all'ottenimento dell'agibilità	19

1. Premessa e incarico ricevuto

Il sottoscritto professionista è stato incaricato dalla Curatela di procedere esclusivamente alla verifica del valore di mercato e del valore di vendita forzata, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., dell'immobile sito nel Comune di Sirmione (BS), in via San Martino della Battaglia s.n.c., già oggetto di perizia di stima redatta nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 294/2024, pendente presso il Tribunale di Brescia.

L'incarico è stato conferito sulla base della documentazione trasmessa dalla Curatela e, in particolare, dei seguenti elaborati:

- perizia di stima immobiliare comprensiva di allegati, predisposta da altro tecnico incaricato nell'ambito della citata procedura esecutiva;
- documentazione rilasciata da altro professionista incaricato dal Curatore, finalizzata all'ottenimento del certificato di agibilità.

La presente relazione ha natura esclusivamente estimativa ed è redatta in modalità desk-top, senza accesso diretto ai luoghi e senza svolgimento di autonoma attività istruttoria presso pubblici uffici.

La finalità dell'elaborato è esprimere un giudizio estimativo in ordine al più probabile valore di mercato dell'immobile e al correlato valore di vendita forzata, tenuto conto dello scopo della valutazione, della documentazione disponibile, delle condizioni giuridiche, urbanistiche e funzionali risultanti dagli atti prodotti dalla Curatela, nonché delle assunzioni e limitazioni di seguito riportate.

2. Fonti documentali utilizzate

La presente valutazione è stata redatta sulla base della documentazione fornita dalla Curatela, con particolare riferimento alla perizia di stima immobiliare relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 294/2024, redatta dall'Ing. Giuseppe Dante Francesco Girelli per conto del Tribunale di Brescia.

Da tale elaborato sono stati desunti i principali dati tecnici, catastali, descrittivi, urbanistici, manutentivi e giuridici del compendio immobiliare, nonché le informazioni contenute nei relativi allegati, tra cui: il rilievo fotografico, la mappa catastale, le schede catastali della scuola di musica e dell'autorimessa, l'elaborato planimetrico, l'estratto planimetrico da SCIA di variante, la relazione notarile ventennale, la convenzione urbanistica, l'atto di pertinenza urbanistica, l'atto di costituzione di servitù e l'atto di compravendita immobiliare. La perizia di stima risulta inoltre integrata dalla documentazione prodotta dall'Arch. Francesca Sartori, incaricata dalla Curatela al fine di ottenere il rilascio del certificato di agibilità, ritenuto indispensabile ai fini della futura alienazione e/o valorizzazione del cespite.

3. Natura e limiti dell'incarico

La presente relazione costituisce una valutazione estimativa desk-top, fondata esclusivamente sull'analisi della documentazione ricevuta.

Come da quesito estimativo/incarico si precisa che lo scrivente:

- non ha eseguito sopralluoghi presso l'immobile;
- non ha effettuato rilievi metrici, fotografici, tecnici o impiantistici;
- non ha effettuato verifiche ipotecarie, catastali, urbanistiche o edilizie presso pubblici uffici;
- non ha svolto accessi agli atti presso il Comune, l'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Catasto o altri enti;
- non ha eseguito un audit documentale completo;
- non ha verificato in modo autonomo pesi, gravami, iscrizioni, trascrizioni, servitù, vincoli, formalità pregiudizievoli o altra documentazione relativa al ventennio;
- non ha verificato direttamente lo stato manutentivo, funzionale e impiantistico del bene;
- non ha accertato direttamente la possibilità di rilascio delle autorizzazioni necessarie al futuro esercizio dell'attività.

La relazione deve pertanto essere letta quale parere tecnico-estimativo, formulato sulla base degli elementi resi disponibili alla data della valutazione, senza assunzione di responsabilità in ordine alla completezza, correttezza e attualità della documentazione prodotta da terzi.

4. Oggetto della valutazione

L'asset oggetto di analisi è costituito da un compendio immobiliare ubicato nel Comune di Sirmione (BS), in via San Martino della Battaglia s.n.c., formato da:

- 1) sala per concerti/scuola di musica, posta al piano interrato, catastalmente censita al Foglio 15, mappale 1259, subalterno 39, piano S1, categoria A/10, consistenza catastale pari a mq 438 – rendita Euro 7.390,50;
- 2) autorimessa pertinenziale, posta nel medesimo complesso immobiliare, censita al Foglio 15, mappale 1259, subalterno 34, piano S1, categoria C/6, consistenza catastale pari a mq 17 – rendita Euro 54,95;
- 3) area destinata a posti auto scoperti pertinentenziali ed area manovra, individuata al Foglio 15, mappale 1259, subalterno 45, quale bene comune non censibile ai sub. 39 e 34 sopra descritti.

Secondo quanto riportato nella perizia esecutiva, i beni devono considerarsi costituenti un lotto unico, in quanto l'autorimessa risulta gravata da vincolo pertinenziale e non autonomamente alienabile rispetto all'unità principale.

Anche l'area scoperta, di fatto destinata a posti auto, è indicata come pertinenziale rispetto alle unità oggetto di valutazione.

5. Descrizione sintetica del bene

Il bene principale è costituito da un'unità a destinazione ricreativa ubicata al piano interrato di un ampio complesso edilizio di recente costruzione, realizzato nell'ambito del Piano di Recupero dell'ex locale da ballo "Kursaal", nel Comune di Sirmione (BS), in via San Martino della Battaglia.

L'unità è destinata a scuola di musica/sala per concerti e presenta una distribuzione interna coerente con lo svolgimento di attività musicali, didattiche e culturali.

La porzione principale è rappresentata da un'ampia sala concerti, di forma prevalentemente regolare, organizzata con disposizione a platea.

A servizio della sala sono presenti diversi ambienti secondari, destinabili a locali musica, depositi, spazi tecnici o locali di supporto all'attività principale, oltre a disimpegni, vani di servizio e servizi igienici suddivisi in blocchi separati.

Nella porzione laterale dell'unità è presente un ampio locale destinato a ingresso/foyer, con funzione di accoglienza, distribuzione e permanenza, funzionalmente collegato alla sala principale e agli ulteriori locali accessori.

L'accesso pedonale avviene in modo autonomo ed esclusivo da via San Martino della Battaglia, tramite una scalinata e corte ribassata esterna posta in fregio al prospetto principale, dalla quale si accede direttamente agli ambienti interni mediante aperture dedicate.

È inoltre presente un ascensore che consente l'accesso anche a persone con difficoltà motorie, migliorando la fruibilità complessiva dell'unità.

La sala si sviluppa su una superficie interna principale di circa 390 m², oltre a corte esclusiva di circa 147 m².

La superficie commerciale, o convenzionale ragguagliata, indicata nella perizia di stima di cui all'esecuzione immobiliare RG 294/2024 risulta pari a circa 404,70 m².

Completano la proprietà un'autorimessa esclusiva interrata di circa 15 m², accessibile da rampa e corsello condominiale, nonché un'area esterna adibita a cinque posti auto scoperti con relativo spazio manovra.

La collocazione al piano interrato costituisce un elemento da considerare ai fini estimativi; tuttavia, la presenza di accessi diretti dalla quota strada, mediante corte esclusiva e ascensore dedicato, garantisce una discreta autonomia funzionale.

Secondo la documentazione acquisita, l'immobile si presenta in stato sostanzialmente nuovo, non essendo mai stato utilizzato.

Le finiture risultano moderne e coerenti con un intervento edilizio recente: internamente i locali sono caratterizzati da pavimentazione in piastrelle ceramiche di medio formato, pareti intonacate e tinteggiate in colore chiaro, pilastri e setti strutturali a vista integrati nella distribuzione degli ambienti.

I soffitti risultano prevalentemente controsoffittati con pannellature modulari ispezionabili, soluzione compatibile con la presenza e la distribuzione degli impianti tecnici a servizio dei locali.

I serramenti sono dotati di vetrocamera, mentre all'esterno il complesso presenta rivestimenti in pietra naturale, coerenti con il linguaggio architettonico dell'intero intervento di recupero.

Dalla documentazione fotografica si rileva altresì la presenza di corpi illuminanti a soffitto, griglie e bocchette riconducibili agli impianti di aerazione, ventilazione e/o climatizzazione, integrate nelle pareti e nel controsoffitto.

È inoltre indicata la presenza di impianto di riscaldamento, aerazione, raffrescamento e illuminazione.

6. Stato urbanistico, edilizio e agibilità

L'immobile deriva da un intervento di recupero convenzionato, assentito mediante successivi titoli edilizi, tra cui il Permesso di Costruire n. 198/2019, la SCIA in variante n. 724/2022, l'Autorizzazione Paesaggistica Semplificata n. 20/2023 e la SCIA in variante n. 433/2023.

La perizia redatta nell'ambito della procedura esecutiva riferisce che lo stato dei luoghi risulta conforme agli elaborati autorizzati e alla scheda catastale.

Dalla documentazione prodotta successivamente dalla Curatela si evince, inoltre, che per il bene in esame è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità in data 30/03/2026, prot. n. 8563/2026, corredata, tra l'altro, dai seguenti elaborati:

- pratica catastale;
- relazione tecnica di asseverazione;
- comunicazione per la messa in esercizio degli ascensori;
- collaudo statico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto ascensore;
- report fotografico;
- ricevuta di protocollo.

Si precisa che, dalla documentazione allegata e resa disponibile allo scrivente, non risulta prodotta evidenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), né del Certificato di Prevenzione Incendi, ove dovuto in relazione alla specifica destinazione d'uso e all'effettiva configurazione funzionale dell'immobile.

Tale circostanza dovrà essere oggetto di verifica in sede di eventuale futura utilizzazione del bene, anche con riferimento alle attività concretamente insediabili e ai relativi requisiti autorizzativi, amministrativi e di sicurezza.

7. Stato di possesso

Dalla perizia esecutiva risulta che il bene è libero e che non vi sono contratti di locazione in essere.

La presente relazione assume tale informazione come valida sulla base della documentazione acquisita, senza aver eseguito verifiche autonome presso Agenzia delle Entrate o altri uffici competenti.

8. Vincoli, gravami e condizioni incidenti sul valore

Dalla documentazione esaminata risultano alcuni elementi rilevanti ai fini della valutazione.

L'autorimessa è gravata da vincolo pertinenziale e non può essere compravenduta separatamente dall'unità principale.

L'area scoperta destinata a posti auto risulta pertinenziale rispetto alle unità oggetto di perizia.

Il bene principale è inoltre soggetto a una servitù di uso pubblico derivante dalla convenzione urbanistica.

In particolare, la sala per concerti può essere utilizzata dal Comune di Sirmione per un massimo di 20 giorni all'anno, con limite massimo di due giorni consecutivi per ciascuna manifestazione.

Le manifestazioni dovranno essere limitate quanto a emissioni sonore e tenersi esclusivamente all'interno della sala.

Tale vincolo incide sulla piena disponibilità del bene, sulla libertà gestionale del futuro proprietario e sulla commerciabilità dell'immobile, riducendo la platea dei potenziali acquirenti e condizionando le prospettive di utilizzo.

Si evidenzia inoltre che la presente relazione non sostituisce verifiche ipotecarie, catastali e legali aggiornate, che dovranno essere eventualmente svolte da soggetti incaricati prima di qualsiasi decisione dispositiva, negoziale o procedurale.

9. Inquadramento metodologico della valutazione

La presente valutazione è stata sviluppata secondo un approccio estimativo coerente con la natura dell'incarico, con la documentazione disponibile, con lo scopo dichiarato dalla Curatela e con la specifica destinazione funzionale del bene oggetto di analisi.

In termini estimativi, la finalità della valutazione costituisce un presupposto centrale: il valore stimato dipende dallo scopo per il quale la valutazione è richiesta, dalla base di valore adottata, dalla data di riferimento, dall'unità immobiliare oggetto di stima e dalle condizioni effettivamente verificabili o assunte.

Nel caso in esame, lo scopo è determinare il valore di mercato e quello di vendita forzata ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sulla base degli atti trasmessi dalla Curatela e senza esecuzione di sopralluogo.

Il compendio immobiliare presenta caratteristiche non ordinarie rispetto al mercato locale: si tratta di una struttura destinata a scuola di musica, sala concerti e/o accademia musicale, posta al piano interrato, non ancora entrata in esercizio, per la quale risulta presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità, gravata da vincoli d'uso derivanti dalla convenzione urbanistica e caratterizzata da limitata fungibilità rispetto a immobili direzionali, commerciali o residenziali ordinari.

Tali elementi rendono poco significativa una valutazione fondata esclusivamente sul confronto diretto con immobili ordinari.

Il procedimento estimativo adottato si fonda pertanto su un approccio reddituale, sviluppato a partire dalla capacità prospettica del bene di generare, in condizioni ordinarie di gestione, un canone immobiliare ragionevolmente congruo, con successiva capitalizzazione del reddito potenziale stimato.

La metodologia si articola nelle seguenti fasi logiche:

- analisi degli input immobiliari e operativi disponibili;
- ricostruzione, in via teorica e di massima, della potenzialità gestionale della struttura, con valore indicativo e non probatorio;
- determinazione della produzione lorda vendibile e degli incassi ordinari annui;
- stima dei costi operativi ordinari della gestione, escluso il canone;
- determinazione del canone annuo sostenibile, assunto quale Market Rent teorico;
- stima del saggio di capitalizzazione lordo mediante ponderazione di più approcci;
- capitalizzazione del reddito lordo potenziale;
- riconciliazione del valore della sala principale con quello delle pertinenze;
- determinazione del valore di vendita forzata mediante analisi dei deprezzamenti applicabili al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

L'analisi estimativa assume una superficie commerciale della sala pari a 404,70 m² (oltre a pertinenze), una capienza sala concerti pari a 96 posti, apertura annua per 10 mesi.

Si assume, infine, che la struttura possa ospitare sette aule didattiche, anche mediante la realizzazione di pareti mobili fonoassorbenti, con apertura giornaliera di 7 ore, apertura settimanale di 6 giorni e occupazione media pari a circa l'85%.

10. Riferimenti ai principali standard valutativi

La presente relazione non costituisce una certificazione formale di piena conformità agli standard internazionali, poiché l'incarico ricevuto è espressamente limitato a una valutazione desk-top, fondata sulla sola documentazione fornita dalla Curatela e priva di sopralluogo, audit documentale e verifiche autonome presso pubblici uffici.

Tuttavia, l'impostazione metodologica è stata sviluppata tenendo conto dei principali standard e best practice riconosciuti in ambito valutativo.

10.1 European Valuation Standards - EVS / Blue Book TEGoVA

Gli European Valuation Standards, comunemente richiamati come Blue Book TEGoVA, costituiscono il riferimento europeo per le valutazioni immobiliari. Essi disciplinano, tra l'altro, Market Value, Market Rent, basi di valore diverse dal valore di mercato, processo valutativo, assunzioni, assunzioni speciali, condizioni limitative e contenuto minimo del rapporto di valutazione.

Il richiamo agli EVS è particolarmente rilevante per la definizione del Market Value, per l'individuazione del Market Rent e per la necessità di svolgere una valutazione basata su evidenze, pur quando il dato di mercato diretto sia insufficiente e debba essere integrato da modelli estimativi coerenti con lo scopo dell'incarico.

10.2 Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, edito da Tecnoborsa, costituisce un riferimento nazionale per l'attività estimativa immobiliare e si pone in allineamento con le best practice nazionali e internazionali.

Il Codice richiama la centralità della corretta individuazione dello scopo della stima, della base di valore, del segmento di mercato, delle metodiche estimative, degli input utilizzati e delle assunzioni formulate.

Nel caso in esame, il riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari assume rilievo nella scelta e giustificazione del procedimento reddituale, nella ricostruzione del canone sostenibile, nella

capitalizzazione diretta, nella riconciliazione dei risultati e nella dichiarazione dei limiti della stima desktop.

11. Basi di valore

La valutazione distingue espressamente tre concetti estimativi: valore di mercato, il canone di mercato ed il valore di vendita forzata.

11.1 Valore di mercato (Market Value)

Il Market Value, o valore di mercato, rappresenta la base primaria della valutazione.

Esso esprime l'importo stimato al quale il bene potrebbe essere trasferito alla data della valutazione tra un venditore e un acquirente indipendenti, entrambi informati, prudenti e non costretti, dopo un'adeguata esposizione sul mercato e nell'ambito di una transazione ordinaria.

Nella presente stima, il valore di mercato non viene determinato mediante mera adesione al valore indicato nella perizia esecutiva, ma attraverso una nuova analisi fondata sul canone sostenibile e sulla relativa capitalizzazione.

11.2 Canone di mercato (Market Rent)

Il Market Rent, o canone di mercato, è qui inteso come il canone teorico annuo sostenibile che un conduttore ordinario (quale a titolo indicativo un'associazione o una società no profit), correttamente informato e non costretto, potrebbe corrispondere per l'utilizzo della struttura, mantenendo un equilibrio economico minimo della gestione.

Poiché non risultano contratti in essere e l'immobile non è mai stato avviato all'esercizio, tale canone è stato stimato mediante procedimento previsionale, sulla base della potenziale gestione della struttura come scuola di musica e/o accademia musicale.

11.3 Valore di vendita forzata (Forced Sale Value)

Il Forced Sale Value, o valore di vendita forzata, richiamato ai fini dell'art. 568 c.p.c., non coincide necessariamente con il valore di mercato ordinario.

Esso tiene conto delle condizioni peculiari della vendita giudiziale o concorsuale, tra cui l'assenza di garanzia per vizi sulla cosa venduta, la minore attività di marketing, i tempi procedurali, il rischio edilizio-urbanistico, l'impossibilità di piena negoziazione, la presenza di elementi di incertezza tecnico-amministrativa, etc.

Nel presente elaborato, il valore di vendita forzata viene determinato applicando al valore di mercato specifici deprezzamenti, espressi in valori assoluti e percentuali.

12. Analisi della scelta dell'approccio reddituale

La scelta dell'approccio reddituale quale criterio estimativo principale discende dalla specifica natura del bene oggetto di valutazione, dalle sue caratteristiche funzionali e dal limitato grado di fungibilità sul mercato immobiliare ordinario.

L'immobile in esame non presenta infatti caratteristiche pienamente assimilabili a quelle di unità immobiliari ordinarie, quali uffici, negozi, laboratori, magazzini o immobili residenziali.

Si tratta, al contrario, di un bene specialistico, concepito e configurato per lo svolgimento di attività musicali, didattiche, culturali e concertistiche, con una distribuzione interna, una dotazione di spazi accessori e una destinazione funzionale strettamente collegate a tale specifico utilizzo.

In presenza di immobili con caratteristiche così peculiari, l'approccio comparativo diretto risulta di difficile applicazione, in quanto presuppone la disponibilità di un numero sufficiente di compravendite recenti relative a beni effettivamente comparabili per ubicazione, destinazione d'uso, dimensione, stato manutentivo, accessibilità, dotazioni impiantistiche, condizioni giuridiche, vincoli urbanistici, potenzialità reddituale e grado di appetibilità sul mercato.

Nel caso di specie, la presenza di un mercato attivo e trasparente per beni analoghi non risulta adeguatamente documentabile.

La semplice assimilazione del bene a categorie immobiliari più comuni, quali uffici o locali commerciali, potrebbe condurre a risultati estimativi non pienamente rappresentativi, poiché non terrebbe conto della specifica funzione economica dell'immobile.

La sala musica, infatti, non trae il proprio valore esclusivamente dalla superficie, dalla localizzazione o dallo stato manutentivo, ma soprattutto dalla capacità di essere utilizzata per attività capaci di generare un'utilità economica sostenibile nel tempo.

In tale prospettiva, il valore immobiliare risulta strettamente connesso alla capacità del bene di produrre reddito, o comunque benefici economici futuri, mediante la gestione di attività compatibili con la sua configurazione.

Tali attività possono essere ricondotte, in via esemplificativa, alla scuola di musica, alla formazione musicale, all'organizzazione di piccoli eventi, saggi, concerti, prove, attività culturali e altre iniziative coerenti con la destinazione del cespite.

L'approccio reddituale consente quindi di stimare il valore del bene partendo dalla sua capacità di sostenere un canone di locazione cosiddetto "ordinario".

In altri termini, il procedimento non valorizza l'immobile come mero contenitore edilizio, ma come bene strumentale idoneo a generare utilità economica e sociale nell'ambito di una gestione culturale, didattica e concertistica, anche da parte di un soggetto operante in ambito no profit.

Il canone sostenibile rappresenta, in questa logica, il reddito immobiliare teoricamente ritraibile dal bene in condizioni ordinarie di mercato.

La metodologia reddituale appare inoltre coerente con il comportamento di un potenziale acquirente razionale, il quale, nell'acquisto di un bene specialistico e destinato a un utilizzo non ordinario, tenderebbe a valutare non soltanto il costo di acquisto o la superficie disponibile, ma soprattutto la possibilità di ottenere un rendimento congruo attraverso la locazione o la gestione economica dell'immobile.

Il procedimento deve tuttavia essere applicato con prudenza.

Nel caso in esame, infatti, i redditi considerati non derivano da una serie storica consolidata di canoni effettivamente percepiti, né da un'attività economica già avviata e documentata, ma da valutazioni previsionali fondate sulla potenziale utilizzazione del bene.

Ne consegue che il risultato estimativo deve essere letto alla luce delle assunzioni formulate in ordine alla futura utilizzabilità dell'immobile a pieno regime, alla possibilità di conseguire le autorizzazioni eventualmente necessarie, all'eventuale rimodulazione interna mediante pareti amovibili dotate di idonee caratteristiche acustiche, alla domanda di mercato per attività musicali e culturali, nonché alla sostenibilità economica della relativa gestione.

Per tali ragioni, l'approccio reddituale deve essere inteso come criterio idoneo a rappresentare il più probabile valore di mercato del bene in funzione della sua capacità reddituale potenziale, ma non come determinazione fondata su redditi certi, storici o contrattualmente stabilizzati.

Il valore così ottenuto deve pertanto essere letto alla luce delle assunzioni speciali, delle limitazioni dell'incarico e della natura documentale della presente valutazione.

Non è stato invece assunto quale criterio principale il metodo del costo (Depreciated Replacement Cost — DRC), poiché l'incarico non ha ad oggetto la determinazione del costo di costruzione, riproduzione o sostituzione del bene, né la stima di un valore tecnico a nuovo deprezzato.

Tale approccio potrebbe assumere rilievo come criterio di controllo, specialmente in presenza di dati puntuali relativi ai costi di realizzazione, completamento, adeguamento e al deprezzamento fisico-funzionale; tuttavia, tali elementi non risultano oggetto di autonoma verifica nell'ambito del presente incarico.

Conclusioni

L'approccio reddituale è stato ritenuto il criterio maggiormente coerente con la natura specialistica del cespite, con la sua destinazione funzionale e con la logica economica di un potenziale acquirente o utilizzatore interessato alla gestione di attività musicali, didattiche e culturali, specialmente in ambito associativo o no profit.

Resta ferma la necessità di interpretare il risultato estimativo con adeguata prudenza, alla luce delle assunzioni formulate e dei limiti dell'incarico.

13. Capitalizzazione del reddito

La seconda fase del procedimento consiste nella capitalizzazione diretta del reddito lordo potenziale.

La capitalizzazione diretta rientra nell'ambito dell'approccio reddituale, espressamente riconosciuto dagli standard di valutazione nazionali e internazionali quale metodologia applicabile agli immobili suscettibili di generare reddito.

Tale approccio risulta coerente con i principi richiamati dagli International Valuation Standards — IVS, dal RICS Valuation — Global Standards e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari — Italian Property Valuation Standard, che individuano l'Income Approach tra i principali approcci estimativi utilizzabili quando il valore del bene è correlabile alla sua capacità di produrre un flusso reddituale.

Nel caso in esame, la capitalizzazione diretta è stata utilizzata per trasformare il reddito lordo potenziale annuo, stimato in condizioni ordinarie e stabilizzate di gestione, in valore capitale.

Il procedimento si fonda sull'assunto che un investitore ordinario attribuisca valore al bene in funzione del reddito conseguibile e del rendimento atteso, tenuto conto del profilo di rischio dell'investimento, della specifica destinazione funzionale dell'immobile, della sua localizzazione, della fungibilità limitata, dello stato autorizzativo e delle condizioni di mercato alla data della valutazione.

La metodologia adottata non si fonda pertanto sulla mera comparazione con immobili ordinari, bensì sulla capacità prospettica del compendio di generare un reddito immobiliare sostenibile, assunto quale base per la determinazione del valore di mercato.

In tale prospettiva, il reddito lordo potenziale annuo rappresenta il canone teorico di mercato attribuibile al bene, mentre il saggio di capitalizzazione diretto lordo esprime il rendimento richiesto dal mercato per investimenti aventi caratteristiche e rischiosità analoghe.

La formula adottata è la seguente:

$$V = RL / iDL$$

dove:

V = valore di mercato del bene;

RL = reddito lordo potenziale annuo;

iDL = saggio di capitalizzazione diretto lordo.

Il saggio di capitalizzazione diretto lordo è stato quindi individuato in modo da riflettere, in forma sintetica, il rendimento atteso e i principali fattori di rischio connessi all'investimento, tra cui la destinazione specialistica dell'immobile, la collocazione al piano interrato, l'assenza di uno storico gestionale, la mancata entrata in esercizio della struttura, la presenza di vincoli d'uso e la minore liquidabilità rispetto a immobili ordinari a destinazione direzionale, commerciale o residenziale.

L'applicazione della capitalizzazione diretta consente quindi di pervenire a un valore di mercato coerente con la capacità reddituale prospettica del bene, fermo restando che il risultato ottenuto deve essere letto alla luce delle assunzioni, delle limitazioni documentali e delle condizioni specifiche dell'incarico.

Note estimative

Nel caso in esame non è stata adottata la capitalizzazione finanziaria o Yield Capitalization, intesa come attualizzazione analitica di flussi di cassa futuri articolati su un orizzonte temporale pluriennale, in quanto tale metodologia presuppone la disponibilità di dati previsionali sufficientemente strutturati e attendibili.

La capitalizzazione finanziaria richiede, infatti, la definizione di un piano economico-finanziario prospettico, comprensivo dei ricavi attesi, dei costi di gestione, degli investimenti iniziali e successivi, dei tempi di avvio dell'attività, dei tassi di occupazione progressivi, delle dinamiche di crescita dei ricavi, dei costi di manutenzione straordinaria, nonché di un valore terminale coerentemente stimato.

Nel caso specifico, l'immobile non risulta ancora entrato in esercizio, non sono disponibili contratti di locazione in essere, dati storici di gestione, bilanci operativi, piani industriali asseverati o ulteriori elementi idonei a supportare una previsione puntuale dei flussi di cassa futuri.

Inoltre, la valutazione è stata svolta in modalità documentale, senza sopralluogo e senza autonoma verifica tecnica, urbanistica, impiantistica o gestionale.

Alla luce di tali circostanze, l'applicazione della capitalizzazione finanziaria avrebbe comportato l'introduzione di un numero elevato di assunzioni discrezionali, con conseguente incremento dell'incertezza estimativa e possibile riduzione dell'affidabilità del risultato.

14. Determinazione del canone sostenibile (RL)

La prima fase del procedimento ha riguardato la stima del canone annuo sostenibile, inteso come reddito immobiliare teorico sopportabile da un gestore ordinario della struttura in condizioni di equilibrio economico minimo.

14.1 Input immobiliari e operativi

Parametro	Valore assunto	Nota
Superficie commerciale	404,70 m ²	Dato assunto da perizia/analisi estimativa
Capienza sala concerti	96 posti	Dato dichiarato nel modello originario
Mesi apertura annui	10 mesi	Al netto dei 20 giorni riservati al Comune
Aule didattiche attivabili	7 aule	Ipotesi da verificare con layout, acustica, agibilità e contemporaneità
Ore apertura giornaliera	7 ore/giorno	Fascia pomeridiana/serale

GG apertura settimanale	6 giorni/settim.	Scenario gestionale ordinario
Occupazione struttura	85%	Assunzione di scenario centrale

Sulla base di tali input, l'analisi estimativa determina una capienza didattica teorica di circa 294 slot settimanali, ridotta prudenzialmente a 250 allievi/discenti, corrispondente a un rapporto dimensionale pari a 0,62 allievi per m².

14.2 Benchmark tariffari

La quota media annua per allievo è stata determinata mediante ponderazione di differenti categorie di ricavo didattico, riferibili a possibili corsi civici, collettivi, individuali specialistici e pre-accademici.

Categoria	Mix	Tariffa scelta annua	Nota
Corsi civici/calmierati	25%	Euro 450	Benchmark calmierato con sostegno comunale (fasce ISEE)
Corsi collettivi / propedeutica	15%	Euro 320	Offerta collettiva e propedeutica
Corsi individuali specialistici	35%	Euro 1.200	Canto, strumento, teoria, composizione
Corsi pre-accademici / adulti / amatori	25%	Euro 1.150	Percorsi annuali a maggiore intensità
Quota media ponderata annua	100%	Euro 868	Risultato del mix tariffario

14.3 Conto economico ordinario e canone residuo

Applicando la quota media ponderata a 250 allievi/discenti, l'analisi stima ricavi didattici pari a Euro 217.000. A tali ricavi si aggiungono componenti accessorie, quali eventi, donazioni, sponsorizzazioni, contributi per progetti artistici e altri proventi, per una produzione lorda vendibile annua complessiva pari a Euro 267.000.

Voce	Valore	% su PLV	Tipo
Ricavi didattici	Euro 217.000	81,3%	Derivato da capienza teorica e benchmark tariffari
Eventi / attività concertistica	Euro 15.000	5,6%	Input prudenziale
Donazioni / 5 per mille	Euro 5.000	1,9%	Input prudenziale
Sponsor / patrocini / borse	Euro 15.000	5,6%	Input prudenziale
Contributi progetti artistici	Euro 12.000	4,5%	Input prudenziale
Altri ricavi	Euro 3.000	1,1%	Input prudenziale
Totale incassi / PLV	Euro 267.000	100%	Base del conto economico ordinario

I costi operativi ordinari, escluso il canone, sono stimati in Euro 193.575, pari al 72,5% della PLV, e comprendono nolo attrezzature, personale, docenti, utenze, manutenzioni ordinarie, assicurazioni, pulizie, sanificazione e altri costi di gestione.

Voce di costo	Valore	% su PLV
Nolo attrezzature e strumenti	Euro 26.700	10,0%
Personale dipendente	Euro 40.050	15,0%
Lavoratori autonomi / docenti	Euro 72.090	27,0%
Utenze	Euro 25.365	9,5%
Manutenzione ordinaria	Euro 4.005	1,5%
Assicurazioni	Euro 4.005	1,5%
Pulizie e sanificazione	Euro 16.020	6,0%
Altri costi	Euro 5.340	2,0%
Totale costi operativi escluso canone	Euro 193.575	72,5%

Assumendo un avanzo gestionale minimo, o utile del promotore, pari al 13,5% dei costi complessivi, incluso il canone, l'analisi determina un canone annuo sostenibile pari a Euro 41.667, arrotondato a Euro 42.000 annui, equivalente a Euro 3.500 mensili e a circa Euro 8,65/m²/mese.

L'incidenza del canone sulla PLV è pari a circa il 15,7%.

Nel caso in esame, RL è assunto pari al canone annuo sostenibile arrotondato, ossia Euro **42.000**.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'**allegato A** "Calcolo del canone di mercato – Market Rent".

15. Determinazione e ponderazione del saggio di capitalizzazione (iL)

La determinazione del saggio di capitalizzazione rappresenta un passaggio essenziale del procedimento, poiché sintetizza il profilo di rischio dell'investimento immobiliare, la stabilità del reddito atteso, la fungibilità del bene, la qualità della localizzazione, il rischio tenant/gestore, il rischio property e il grado di liquidità del mercato di riferimento.

L'analisi estimativa determina un saggio di capitalizzazione lordo ponderato pari al 7,10%, derivante da tre distinti approcci metodologici, il tutto come di seguito riportato

Metodica ricerca saggio	Valore	Peso attribuito	Riferimento
Property e market indicato dal TegoVa	7,21%	35%	p.to 15.1 allegato A
Capital asset pricing model	7,40%	35%	p.to 15.2 allegato B
Fruttuosità extra-dati OMI Valori medi	6,82%	30%	p.to 15.3 web GeoPoi
Saggio di capitalizzazione atteso lordo	7,10%		
Gross Rent Multiplier - GRM lordo	14		

15.1 Approccio property e market secondo impostazione TEGoVA

Il primo approccio muove dalla ricerca del costo medio ponderato del capitale, considerando un risk free derivato dai rendimenti dei titoli di Stato e una serie di componenti di rischio immobiliare.

Le componenti considerate riguardano rischio Paese, Regione, Location, Property e Tenant.

Il rischio Paese considera eventi naturali, sviluppo socio-demografico, sviluppo economico complessivo, condizioni politiche, legislative, fiscali e monetarie, nonché mercato immobiliare del comparto.

Il rischio Regione considera lo sviluppo socio-demografico ed economico dell'area e il mercato immobiliare regionale.

Il rischio Location considera la qualità della posizione, del quartiere, delle infrastrutture, dei servizi e gli imprevisti localizzativi.

Il rischio Property riguarda tipologia costruttiva, dotazioni, condizioni strutturali, situazione dell'area, sostenibilità ecologica e redditività del fabbricato.

Il rischio Tenant riguarda la situazione del potenziale locatario/gestore, le prospettive di rilascio, lo sfitto, il recupero dei costi operativi e l'utilizzabilità da parte di altri.

Tale approccio restituisce un saggio pari al 7,21%, ponderato al 35% nella sintesi finale.

15.2 Approccio Capital Asset Pricing Model

Il secondo approccio si basa sul Capital Asset Pricing Model, adattato al profilo dell'investimento immobiliare.

Il modello combina risk free, market risk premium, coefficiente beta del settore di attività, fattore gamma per rischio specifico immobiliare e costo del debito.

Nell'analisi è stato assunto il settore di attività ricreativo, con riferimento a parametri settoriali.

Il rischio specifico immobiliare è stato valutato considerando fattori quali appetibilità per ubicazione e tipologia, limitata visibilità, concorrenza, rapporto dimensionale, flessibilità progettuale, stato locativo e reperimento di conduttori.

Il CAPM è utilizzato come supporto alla stima del rendimento richiesto dall'investitore per un immobile specialistico e con limitata fungibilità.

Tale approccio restituisce un saggio pari al 7,40%, ponderato al 35%.

15.3 Approccio da fruttuosità OMI quali extra-dati

Il terzo approccio utilizza la fruttuosità desumibile dai dati OMI per immobili direzionali (stessa categoria catastale del subject) nella zona di riferimento, assumendo un saggio pari al 6,82%.

A seguire si riportano le risultanze estratte dal portale GeoPoi dell'Agenzia delle entrate – Sirmione, Microzona 2- Anno 2025 semestre 1 (data incarico)

https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.htm

V med 2550 €/m²

R med = 14,49 €/m²/m

i med L = 6,82%

Tale dato svolge funzione di controllo esterno, pur non essendo l'immobile pienamente assimilabile a un ordinario bene direzionale.

La ponderazione al 30% riflette il valore informativo del dato di mercato, ma anche la necessità di non attribuirgli peso esclusivo, considerata la natura specialistica del bene.

15.4 Sintesi critica del saggio

La combinazione dei tre approcci conduce a un saggio lordo ponderato pari al **7,10%**.

Il saggio appare coerente con il profilo del bene: destinazione specialistica, assenza di storico locativo, assenza di esercizio pregresso, necessita di autorizzazioni, limitata fungibilità, presenza di vincoli d'uso e redditività collegata a gestione culturale/didattica.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'**allegato B** "Calcolo del saggio property e market indicato da TegoVa" ed **allegato C** "Calcolo del saggio co CAPM"

16. Riconciliazione del valore di mercato

PARTE 1 - Analisi market value sala della musica

Sulla base della formula espressa al punto 13 "Capitalizzazione del reddito"

$V = RL / iDL$

Ne deriva:

Euro 42.000 / 7,10% = Euro 591.549,30

Il valore viene arrotondato a Euro 590.000.

Da tale importo vengono detratti circa Euro 30.000 (expertise) per formazione sale modulari, spese operative, adeguamenti e ulteriori oneri stimati in via esperienziale.

Il valore di mercato (market value) della sala concerti / accademia della musica risulta pertanto allo stato attuale pari a **Euro 560.000**.

Il valore unitario implicito della sola sala e pari a circa Euro 1.383,74/m²

PARTE 2 - Analisi market value pertinenze

Al valore della sala musica si somma il valore delle pertinenze, costituite dall'autorimessa interrata di cui al sub. 34 e dall'area pertinenziale comprendente n. 5 posti auto scoperti, di cui al sub. 45.

Analisi del mercato delle compravendite di autorimesse in Sirmione, con riferimento alle zone prossime a via San Martino della Battaglia, area a nord della Strada Statale, Punta Grò, Colombaro e Lugana.

Id	Indirizzo	Data stipula	Rif cat	Prezzo	Sup cat.
1	Sirmione – via due giugno	02/2022	Fg 16 – map. 161	€ 20.000	18 m ²
2	Sirmione – via Tito Speri	01/2024	Fg 15 – map. 820	€ 18.000	15 m ²
3	Sirmione – via Tito Speri	07/2024	Fg 15 – map. 820	€ 20.000	22 m ²

Sulla base delle indagini effettuate e sopra esplicitate, il valore di mercato dell'autorimessa, di nuova costruzione e mai utilizzata, viene stimato a corpo in **Euro 20.000**.

Il posto auto scoperto si quantifica a corpo in **Euro 10.000**

RECONCILIATION

Al valore stimato della sala concerti / accademia musicale sono stati sommati i valori delle pertinenze, determinati separatamente mediante criterio sintetico, secondo quanto di seguito esplicitato.

Componente	Criterio	Valore
Sala concerti / accademia della musica - sub. 39	Capitalizzazione diretta	Euro 560.000
Autorimessa pertinenziale - sub. 34	Expertise / criterio sintetico	Euro 20.000
Cinque posti auto scoperti - sub. 45	Euro 10.000 cadauno	Euro 50.000
Totale valore di mercato	Reconciliation	Euro 630.000

Tale valore è riferito allo scenario di futuro utilizzo ordinario dell'immobile quale scuola di musica, sala concerti e/o accademia musicale, subordinatamente al completamento dell'iter amministrativo, alla realizzazione di eventuali pareti acustiche amovibili funzionali alla creazione di nuove stanze-studio, al sostenimento dei relativi oneri di completamento e messa in esercizio, nonché al rilascio di tutte le autorizzazioni necessarie.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'**allegato D** "Stima del valore di mercato _ Market Value"

17. Determinazione del valore di vendita forzata

La determinazione del valore di vendita forzata è stata sviluppata mediante l'applicazione di un procedimento di deprezzamento del valore di mercato, tenuto conto delle specifiche condizioni proprie della vendita coattiva o espropriativa.

In coerenza con quanto richiamato dal Capitolo 13 del Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, edito da Tecnoborsa, VI edizione 2025, paragrafo 6.4.d, il valore di vendita forzata, indicato come VVF o Forced Sale Value, può essere determinato mediante la seguente formula:

$VVF = MV \times (1 - RVF)$

dove:

VVF = valore di vendita forzata;

MV = valore di mercato, o Market Value;

RVF = riduzione per vendita forzata.

Nel caso in esame, il valore di mercato assunto quale base di partenza è pari a Euro 630.000, come indicato al precedente punto 17.

A seguire si riporta la stima del deprezzamento RVF

Il procedimento considera in partenza un saggio medio annuo da capitalizzazione diretta pari al 7,10%, una incidenza media delle spese di gestione pari al 40% e un rapporto complementare area in edificio pluripiano in località turistica pari al 25%.

Voce di deprezzamento	% annua	Importo	Ipotesi
Variazione mercato immobiliare tra data stima- aggiudicazione	0,00%	Euro 0,00	10 mesi
Quota ammortamento per mancata manutenzione	1,50%	Euro 14.665,07	25 mesi
Mancati redditi per assenza immediata disponibilità	4,26%	Euro 26.327,82	12 mesi
Mancato guadagno	2,00%	Euro 3.121,49	3 mesi
Rischi ambientali, occulti, edilizi, giuridici e assenza garanzie	8,00%	Euro 50.400,00	Rischio assunto
Minor attività di marketing rispetto alle vendite in libero mercato	1,00%	Euro 6.300,00	Rischio assunto
Due diligence catastale	Corpo	Euro 0,00	Non valorizzata
Due diligence edilizia - assenza agibilità	Corpo	Euro 0,00	Non valorizzata
Pulizia stato luoghi / presa in possesso	Corpo	Euro 0,00	Non valorizzata
Totale deprezzamenti		Euro 100.814,38	
Valore al netto dei deprezzamenti	Sommano	Euro 530.000,00	Arrotondato
RVF = 1 – (Euro 530.000 / Euro 630.000)		15,87%	

Reconciliation

Sulla base della formula riportata al precedente punto 17:

$$VVF = MV \times (1 - RVF)$$

si ottiene:

$$VVF = \text{Euro } 630.000,00 \times (1 - 15,87\%)$$

$$VVF = \text{Euro } 630.000,00 \times 0,8413 = \text{Euro } 530.019,00$$

Il valore così determinato viene arrotondato a **Euro 530.000,00**.

Considerata una superficie commerciale complessiva pari a 430,95 m², l'incidenza unitaria del valore di vendita forzata risulta pari a circa:

$$\text{Euro } 530.000,00 / 430,95 \text{ m}^2 = \text{Euro } 1.229,84/\text{m}^2$$

Tale valore deve intendersi quale valore tecnico di riferimento per la vendita forzata, determinato in funzione delle condizioni proprie della procedura coattiva/espropriativa, e non quale prezzo certo di realizzo.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'**allegato E** "Stima del valore di vendita coattiva _ Forced Sale Value"

18. Assunzioni generali dell'incarico

La presente valutazione è stata redatta sulla base della documentazione resa disponibile dalla Curatela e delle informazioni contenute negli elaborati tecnici ed estimativi trasmessi allo scrivente.

In particolare, ai fini dell'espletamento dell'incarico, sono state assunte le seguenti condizioni generali, presupposti e limitazioni operative.

- La documentazione acquisita è stata considerata completa, veritiera, aggiornata e idonea allo svolgimento dell'attività valutativa richiesta. Lo scrivente ha pertanto fondato le proprie analisi sui dati e sulle informazioni documentali disponibili, senza procedere ad autonome verifiche integrative, salvo quanto espressamente indicato nella presente relazione.
- I dati tecnici, catastali, dimensionali, urbanistici e descrittivi contenuti nella perizia E.I. R.G. n. 294/2024 sono stati assunti come corretti e attendibili. La presente valutazione non costituisce pertanto verifica tecnica, catastale, urbanistica o edilizia autonoma del bene, né accertamento della relativa conformità documentale, amministrativa o normativa.
- L'immobile è stato considerato nello stato documentale risultante dagli atti acquisiti e sulla base delle informazioni rese disponibili alla data della valutazione. Eventuali circostanze non emergenti dalla documentazione esaminata, ovvero successive alla data di riferimento della stima, non sono state considerate e potrebbero incidere sui risultati estimativi.
- Ai fini della presente valutazione, la consistenza commerciale della sala è stata assunta pari a 404,70 m², mentre la consistenza commerciale complessiva del compendio è stata assunta pari a 430,95 m², secondo quanto risultante dalla documentazione esaminata.
- Ai fini dello scenario gestionale posto a base della presente valutazione, la capienza massima della sala è stata assunta pari a 96 posti. La struttura è stata considerata operativa per 10 mesi annui, al netto del

periodo asservito all'uso da parte del Comune di Sirmione. È stata inoltre assunta la possibilità di attivare, mediante rimodulazione degli ambienti interni, 7 aule didattiche, con apertura della struttura per 6 giorni alla settimana e con un tasso di occupazione a pieno regime pari all'85%

- La destinazione funzionale considerata nel procedimento estimativo è quella di futuro utilizzo ordinario del bene quale scuola di musica, sala concerti e/o accademia musicale, nell'ambito di una gestione da parte di un'associazione, ente o società no profit. Tale scenario è stato assunto esclusivamente quale ipotesi tecnico-estimativa di riferimento, in coerenza con le informazioni economiche, gestionali e funzionali disponibili, senza che ciò costituisca accertamento circa l'effettiva futura gestione del bene o la concreta sostenibilità amministrativa, economica e autorizzativa di tale modello d'uso.
- Il bene è stato considerato suscettibile di futuro utilizzo ordinario esclusivamente previo completamento dell'iter amministrativo e previo rilascio di tutte le autorizzazioni, licenze, nulla osta e titoli abilitativi eventualmente necessari. La presente valutazione non attesta pertanto l'effettivo conseguimento di tali autorizzazioni, né la certezza della futura utilizzabilità del compendio per la destinazione ipotizzata.
- Non sono state effettuate verifiche autonome in merito alla permanenza, opponibilità o cancellabilità di vincoli, gravami, iscrizioni, trascrizioni, servitù, diritti di terzi o altri pesi eventualmente gravanti sul bene. Eventuali effetti economici derivanti da tali circostanze sono stati considerati esclusivamente nei limiti in cui risultino dalla documentazione resa disponibile.
- Infine, non è stata verificata la concreta possibilità urbanistico-amministrativa di modificare la destinazione d'uso del bene o di utilizzarlo per finalità alternative rispetto a quelle assunte nella presente valutazione. La stima deve pertanto intendersi riferita esclusivamente allo scenario funzionale sopra indicato e alle condizioni documentali e informative poste a base dell'incarico.
- In ragione di quanto sopra, il valore determinato deve essere inteso quale risultato tecnico-estimativo fondato sulle assunzioni, sui dati e sulle limitazioni sopra richiamati, e non quale garanzia di effettivo realizzo, di futura autorizzabilità o di certa commerciabilità del bene alle condizioni ipotizzate.

19. Assunzioni speciali

Ai fini della presente valutazione, oltre alle assunzioni generali già richiamate al punto 18), sono state adottate specifiche assunzioni speciali, da intendersi quali condizioni ipotetiche poste alla base del procedimento estimativo.

Tali assunzioni rappresentano presupposti tecnici, amministrativi, gestionali ed economici ritenuti necessari per lo sviluppo dello scenario valutativo considerato, ma non necessariamente verificati, verificabili o già perfezionati alla data della valutazione.

La stima deve pertanto essere letta in stretta correlazione con le assunzioni speciali di seguito riportate. Il mancato verificarsi, anche parziale, di una o più di esse potrebbe comportare una variazione, anche significativa, del valore stimato.

19.1 Rilascio delle autorizzazioni

Ai fini della presente valutazione si assume che l'immobile, preso atto dell'agibilità ottenuta a cura e spese della procedura, possa ottenere in futuro, successivamente all'acquisizione da parte dell'aggiudicatario, tutte le autorizzazioni, licenze, nulla osta, titoli abilitativi e certificazioni eventualmente necessari per l'esercizio dell'attività prevista.

In particolare, si assume il futuro ottenimento delle autorizzazioni di natura amministrativa, sanitaria, antincendio, acustica, impiantistica, di sicurezza e di pubblico spettacolo, ove richieste in relazione all'effettivo utilizzo del compendio quale scuola di musica, accademia musicale e/o sala concerti.

Tale assunzione costituisce presupposto essenziale dello scenario estimativo adottato.

La presente valutazione non costituisce tuttavia verifica preventiva dell'effettiva ottenibilità delle predette autorizzazioni, né garanzia circa il positivo esito dei relativi procedimenti amministrativi.

Qualora tale assunzione non dovesse verificarsi, ovvero qualora l'ottenimento delle autorizzazioni risultasse subordinato a interventi, costi, adeguamenti, prescrizioni o limitazioni ulteriori rispetto a quelli considerati, il valore stimato potrebbe subire riduzioni anche significative.

Le eventuali verifiche tecniche, amministrative e autorizzative restano a totale onere e carico del soggetto interessato all'acquisto, tenuto conto che l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con formula "visto e piaciuto", senza alcuna garanzia in ordine alla futura autorizzabilità, utilizzabilità o idoneità del compendio rispetto all'attività ipotizzata.

19.2 Gestione ordinaria della struttura

Si assume che il compendio possa essere gestito in regime ordinario quale scuola di musica, accademia musicale e/o sala concerti, secondo un modello gestionale coerente con la destinazione funzionale ipotizzata e con le caratteristiche degli spazi disponibili.

Lo scenario assunto presuppone una gestione efficiente della struttura, con livelli di utilizzo, occupazione degli spazi, ricavi e costi coerenti con il modello previsionale riportato nell'analisi estimativa.

In particolare, si assume che la struttura possa operare con continuità per il periodo annuo considerato, al netto dei giorni o dei periodi eventualmente riservati all'uso da parte del Comune di Sirmione, e che possa conseguire livelli di domanda compatibili con le attività didattiche, musicali, culturali e concertistiche previste.

La presente valutazione non attesta tuttavia la concreta capacità gestionale del futuro utilizzatore, né garantisce il conseguimento dei livelli di occupazione, ricavo o equilibrio economico ipotizzati.

19.3 Sostenibilità del canone

Si assume che il canone annuo sostenibile, pari a Euro 42.000, rappresenti un reddito immobiliare teoricamente conseguibile in condizioni ordinarie di mercato, nell'ambito dello scenario funzionale e gestionale assunto a base della stima.

Tale canone è stato considerato sostenibile sulla base di una gestione efficiente del compendio, di un adeguato livello di domanda, di una corretta organizzazione delle attività e di un equilibrio economico coerente con l'attività ipotizzata.

La sostenibilità del canone presuppone pertanto che il soggetto gestore sia una associazione o società no profit, in grado di valorizzare gli spazi secondo il modello previsto, conseguendo ricavi sufficienti a coprire i costi operativi, gli oneri gestionali e il canone immobiliare.

Resta inteso che il canone indicato costituisce un reddito teorico-estimativo e non rappresenta garanzia di effettiva locazione, né certezza di conseguimento del relativo flusso reddituale.

Eventuali scostamenti negativi della domanda, dei ricavi, dei costi operativi o della capacità gestionale potrebbero incidere sulla sostenibilità economica del canone e, conseguentemente, sul valore del bene.

19.4 Permanenza della destinazione d'uso

Ai fini della presente valutazione si assume che la destinazione funzionale del compendio quale scuola di musica, sala concerti e/o attività culturale-didattica possa essere mantenuta e risulti compatibile con il quadro urbanistico, edilizio, amministrativo e convenzionale vigente.

La stima è stata pertanto sviluppata esclusivamente con riferimento a tale scenario d'uso, ritenuto coerente con la documentazione esaminata e con le informazioni economiche e gestionali disponibili.

Non sono stati considerati scenari alternativi di riconversione funzionale (HBU), trasformazione edilizia, mutamento di destinazione d'uso o diverso utilizzo del bene.

Eventuali ipotesi alternative, ove ammissibili, richiederebbero una specifica e autonoma valutazione estimativa.

19.5 Vincoli convenzionali

Si assume che i vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica e dagli atti esaminati permangano nei termini descritti nella documentazione acquisita e non determinino limitazioni ulteriori rispetto a quelle considerate nel presente procedimento estimativo.

In particolare, si assume che la possibilità di utilizzo della sala da parte del Comune di Sirmione per 20 giorni annui resti regolata nei termini indicati nella documentazione disponibile e sia compatibile con il modello gestionale assunto a base della stima.

Tale vincolo è stato considerato nello scenario operativo ipotizzato, senza tuttavia procedere ad autonoma verifica della sua permanenza, opponibilità, modificabilità o incidenza giuridico-economica.

Qualora i vincoli convenzionali dovessero risultare più gravosi, più estesi, non modificabili o tali da limitare in misura maggiore l'utilizzo ordinario della struttura, il valore stimato potrebbe subire una riduzione.

19.6 Costi di completamento e adeguamento

Ai fini della presente valutazione si assume che i costi di completamento, formazione di sale modulari mediante realizzazione di eventuali pareti amovibili fonoassorbenti e ulteriori oneri tecnici possano essere ricompresi nella rettifica pari a Euro 30.000.

Tale importo è stato assunto quale rettifica tecnico-estimativa forfettaria, funzionale a tenere conto degli interventi e degli oneri necessari per rendere il compendio coerente con lo scenario d'uso ipotizzato.

La valutazione non comprende tuttavia una verifica analitica, progettuale o computazionale dei costi effettivamente necessari, né costituisce computo metrico estimativo degli interventi da eseguire.

Eventuali costi superiori a quelli assunti, derivanti da prescrizioni amministrative, adeguamenti normativi, opere edilizie, impiantistiche, acustiche, antincendio, di sicurezza, accessibilità o pubblico spettacolo, potrebbero incidere negativamente sul valore stimato.

19.7 Assenza di ulteriori passività

Si assume che non sussistano passività, contenziosi, difformità, irregolarità, oneri condominiali, obbligazioni convenzionali, vincoli pubblicistici o privatistici ulteriori rispetto a quelli risultanti dalla documentazione acquisita.

La presente valutazione è stata quindi redatta considerando il compendio nello stato giuridico, documentale, tecnico ed economico desumibile dagli atti esaminati, senza autonoma verifica dell'eventuale presenza di passività non dichiarate o non emergenti dalla documentazione disponibile.

Restano pertanto esclusi dalla stima eventuali effetti economici derivanti da contenziosi, obbligazioni verso terzi, irregolarità edilizie o catastali, vincoli non rilevati, servitù non dichiarate, oneri arretrati, costi di regolarizzazione o altre situazioni pregiudizievoli non note alla data della valutazione.

Qualora tali elementi dovessero emergere successivamente, il valore stimato potrebbe essere oggetto di revisione.

19.8 Continuità dello scenario di mercato

Si assume che, alla data di riferimento della valutazione, non si siano manifestate variazioni straordinarie del mercato immobiliare, dei tassi di rendimento, del quadro normativo, del contesto economico generale o della domanda potenziale tali da alterare in modo sostanziale i risultati dell'analisi.

La stima è stata sviluppata assumendo condizioni di mercato ordinarie e coerenti con il quadro informativo disponibile, senza considerare scenari eccezionali, eventi di discontinuità, shock economici, modifiche normative imprevedibili o variazioni improvvise della domanda per immobili destinati ad attività culturali, didattiche o musicali.

Eventuali mutamenti significativi delle condizioni di mercato, dei tassi di capitalizzazione, dei costi di gestione, della domanda potenziale o del quadro regolatorio potrebbero incidere sul valore del compendio e rendere necessario un aggiornamento della valutazione.

19.9 Assunzione sui dati previsionali

Ai fini della presente valutazione si assume che gli input previsionali relativi a numero di allievi, tariffe, ricavi accessori, sponsor, contributi, costi operativi e utile del promotore rappresentino uno scenario centrale ragionevole, coerente con il modello gestionale ipotizzato.

Parimenti, si assume che i costi operativi considerati nel modello, inclusi i costi di gestione, manutenzione, utenze, personale, servizi, promozione, amministrazione e ulteriori oneri ricorrenti, siano congrui rispetto alla tipologia dell'attività ipotizzata e compatibili con un ordinario equilibrio economico della gestione.

Tali dati sono stati assunti quale base del procedimento valutativo e sono stati utilizzati per la determinazione del reddito immobiliare teoricamente sostenibile, nonché per la successiva elaborazione del valore.

Gli input previsionali non hanno tuttavia natura probatoria, non costituiscono garanzia di risultato e non attestano l'effettiva futura capacità della struttura di generare i ricavi o i margini ipotizzati.

La loro attendibilità dipende da molteplici fattori, tra cui la qualità della gestione, il livello della domanda, la capacità di attrarre utenti, allievi, eventi, contributi e sponsorizzazioni, nonché l'andamento generale del mercato e del settore culturale-musicale.

Pertanto, eventuali scostamenti rispetto agli input previsionali assunti potrebbero determinare variazioni anche rilevanti del reddito sostenibile e, conseguentemente, del valore stimato.

20. Limiti generali e speciali dell'incarico

La presente relazione è redatta in modalità desk-top, sulla base della sola documentazione resa disponibile dalla Curatela e dei documenti tecnici allegati.

La valutazione non costituisce due diligence tecnica, legale, urbanistica, catastale, fiscale, ambientale, impiantistica o gestionale, né può essere intesa quale verifica autonoma dello stato di fatto, dello stato di diritto, della conformità urbanistico-edilizia, catastale, impiantistica, amministrativa o autorizzativa del compendio.

Su espressa indicazione della Curatela, lo scrivente non ha svolto attività ispettive, verifiche dirette, accessi agli atti o accertamenti presso pubblici uffici.

In particolare, non sono stati eseguiti:

- sopralluoghi presso l'immobile;
- rilievi metrici o fotografici;
- verifiche dello stato manutentivo;

- verifiche strutturali e impiantistiche;
- prove funzionali;
- verifiche acustiche, antincendio, igienico-sanitarie o di accessibilità;
- verifiche presso Comune, Catasto, Conservatoria, Agenzia delle Entrate o altri pubblici uffici;
- accessi agli atti;
- verifiche ipotecarie e ventennali;
- audit documentale;
- verifiche su eventuali contratti di locazione;
- verifiche su spese condominiali, oneri arretrati o obbligazioni accessorie;
- verifiche su licenze, autorizzazioni, nulla osta o titoli abilitativi;
- verifiche ai driver ESG (Environmental, Social and Governance);
- indagini dirette di mercato presso operatori locali.

La valutazione è pertanto fondata esclusivamente sulle informazioni contenute nella documentazione trasmessa dalla Curatela e nei documenti tecnici allegati, assunti come completi, veritieri, aggiornati e idonei ai fini dell'incarico.

Eventuali difformità, carenze documentali, passività, vincoli, oneri, irregolarità, limitazioni, costi di adeguamento o circostanze non emergenti dalla documentazione esaminata non sono stati considerati nella presente stima e potrebbero incidere, anche in misura significativa, sul valore del compendio.

Conseguentemente, il valore determinato deve essere inteso quale risultato tecnico-estimativo elaborato nei limiti informativi e operativi sopra indicati, e non quale attestazione di conformità, regolarità, commerciabilità, piena utilizzabilità o futura autorizzabilità del bene.

24. Date

Ai fini della corretta individuazione del perimetro temporale dell'incarico e in coerenza con l'impostazione prevista dagli standard valutativi di riferimento, si riportano di seguito le principali date assunte nella presente relazione.

- Data di conferimento dell'incarico: 29/09/2025
- Date di sopralluogo: non effettuate trattandosi di valutazione desk-top
- Date delle indagini e delle attività istruttorie: non richieste
- Data di riferimento della valutazione: 29/09/2025
- Data del rapporto di stima: 25/05/2026

Le date sopra indicate individuano il quadro temporale entro il quale sono state svolte le attività estimative, documentali e istruttorie poste a base della presente valutazione.

La data di riferimento della valutazione rappresenta il momento temporale al quale devono essere riferiti i valori stimati e le condizioni di mercato considerate.

Eventuali variazioni intervenute successivamente a tale data, riguardanti il mercato immobiliare, lo stato del bene, il quadro autorizzativo, normativo, urbanistico, documentale o procedurale, non sono considerate nella presente relazione, salvo diversa espressa indicazione.

La data del rapporto di stima corrisponde invece alla data di redazione/emissione del presente elaborato e non necessariamente coincide con la data alla quale sono riferiti i valori stimati.

25. Dichiarazioni del valutatore

Il sottoscritto Matteo Negri - valutatore immobiliare indipendente, con studio in Palazzolo s/Oglio (BS), Viale Europa n.35, incaricato della redazione della presente relazione di stima, dichiara quanto di seguito riportato. Il valutatore ha svolto l'incarico in condizioni di indipendenza, imparzialità e obiettività, senza interessi personali o economici nel bene oggetto di valutazione, senza pressioni interne o esterne e senza incentivi o compensi collegati al risultato della stima.

Il giudizio estimativo è stato formulato sulla base della documentazione disponibile, delle informazioni acquisite, delle assunzioni adottate e delle evidenze ritenute pertinenti, nel rispetto dei principi professionali applicabili.

Il valutatore dichiara di possedere adeguata competenza tecnica e professionale, nonché conoscenza del mercato immobiliare locale e della tipologia di bene oggetto di valutazione, in misura coerente con lo scopo dell'incarico.

Il valutatore dichiara che non sussistono conflitti di interesse, personali o professionali, né coinvolgimenti sostanziali passati, presenti o futuri con il bene, con il soggetto debitore/creditore o con parti correlate, tali da compromettere l'indipendenza e l'obiettività del giudizio espresso.

Il valutatore dichiara inoltre di agire quale valutatore esterno, secondo la terminologia degli standard professionali di riferimento, e di soddisfare i requisiti normativi, legali e professionali necessari per l'assunzione dell'incarico, inclusi eventuali requisiti di abilitazione, copertura assicurativa e certificazione richiesti dalla giurisdizione applicabile.

Resta in ogni caso ferma la responsabilità del giudizio estimativo finale in capo al valutatore incaricato, nei limiti delle informazioni disponibili, delle assunzioni adottate e delle limitazioni operative indicate nella presente relazione

26. Conclusioni

Alla luce della documentazione esaminata, delle metodiche estimative adottate, degli standard richiamati, delle assunzioni formulate e dei limiti propri della valutazione desk-top, il compendio immobiliare sito in Sirmione (BS), via San Martino della Battaglia s.n.c., composto da sala per concerti / scuola di musica, autorimessa pertinenziale e posti auto scoperti, viene stimato come segue.

Il valore di mercato è stato determinato mediante approccio reddituale, fondato sulla stima del canone annuo sostenibile della struttura e sulla successiva capitalizzazione diretta del reddito lordo potenziale.

Il valore della sala concerti / accademia della musica è stato stimato in Euro 560.000, cui sono stati sommati Euro 20.000 per l'autorimessa pertinenziale e Euro 50.000 per i posti auto scoperti, per un totale complessivo pari a:

VALORE DI MERCATO: Euro 630.000,00

Il valore di vendita forzata, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. mediante analisi dei deprezzamenti, è stato calcolato sottraendo dal valore di mercato deprezzamenti complessivi pari a Euro 100.814,38, con ribasso complessivo del 15,87%, pervenendo a un valore arrotondato pari a:

VALORE DI VENDITA FORZATA / PREZZO A BASE D ASTA: Euro 530.000,00

I valori sopra indicati devono intendersi espressi nello stato di fatto e di diritto risultante dalla documentazione disponibile, con particolare riferimento alla destinazione d'uso specialistica, alla presenza di servitù di uso pubblico, alla natura previsionale della gestione economica ipotizzata e alla necessità di acquisire tutte le autorizzazioni necessarie per il futuro utilizzo della struttura.

La presente relazione è stata redatta esclusivamente per le finalità dell'incarico ricevuto dalla Curatela e non potrà essere utilizzata per finalità diverse senza preventiva verifica di congruità rispetto allo specifico scopo estimativo.

27. Firma

La presente relazione di valutazione è stata redatta dal sottoscritto valutatore immobiliare indipendente, sulla base dell'incarico conferito, della documentazione resa disponibile, delle assunzioni adottate e delle limitazioni operative espressamente indicate nel presente elaborato.

Con la sottoscrizione della presente relazione, il valutatore conferma la paternità dell'elaborato, la responsabilità del giudizio estimativo espresso e la coerenza delle conclusioni di valore con il procedimento valutativo sviluppato, nei limiti delle informazioni acquisite e delle condizioni assunte a base della stima.

La firma del valutatore non costituisce attestazione o certificazione della conformità tecnica, urbanistica, catastale, edilizia, impiantistica, fiscale, ambientale, amministrativa o autorizzativa del bene, né garanzia circa la futura commerciabilità, utilizzabilità o autorizzabilità dell'immobile, salvo quanto espressamente indicato nella presente relazione.

F.to

Il valutatore

Dott. geom. Matteo Negri

27. Elaborati estimativi

La documentazione allegata costituisce parte integrante e sostanziale del presente rapporto di valutazione, nei limiti in cui è stata resa disponibile allo scrivente.

Essa è da intendersi funzionale alla tipologia dell'immobile oggetto di stima, alla natura dell'incarico e alle finalità estimative della presente relazione, senza che ciò implichi autonoma verifica della completezza, veridicità o aggiornamento della stessa

- A. Calcolo del canone di mercato (Market Rent)
- B. Calcolo del saggio capitalizzazione con il property e market indicato dal Tegova
- C. Calcolo del saggio capitalizzazione con il capital asset pricing model
- D. Stima del valore di mercato (Market Value)
- E. Stima del valore di vendita coattiva (Forced Sale Value)

28. Allegati integrativi rispetto alla perizia E.I. 294/2024

- J. Ricevuta protocollo agibilità
- K. Collaudo per la messa in esercizio degli impianti
- W. Collaudo statico edificio
- X. Report fotografico del tecnico incaricato all'ottenimento dell'agibilità

1. INPUT IMMOBILIARI E OPERATIVI							
Voce	Valore	Unità	Tipo	Fonte/benchmark	Nota operativa	Check	Esito
Superficie commerciale	404,7	m²	Input	Rapporto di stima / perizia E.I. RG 294/2024	Dato tecnico assunto dal rapporto predisposto	OK	Dato utilizzabile
Capienza sala concerti	96	posti	Input	Rapporto di stima	Capienza dichiarata nel modello originario	OK	Dato utilizzabile
Mesi di apertura annui	10	mesi	Input	Rapporto di stima / Convenzione	Al netto 20 gg Vs comune	OK	Dato utilizzabile
Aule didattiche attivabili	7	aule	Input	Ipotesi layout da verificare	Da confermare con layout, acustica, agibilità e contemporaneità	OK	Dato utilizzabile
Ore apertura giornaliera	7	ore/giorno	Input	Ipotesi gestionale	Fascia pomeridiana/serale	OK	Dato utilizzabile
Giorni apertura settimanale	6	giorni/settimana	Input	Ipotesi gestionale	Ordinario per scuola musicale privata/civica	OK	Dato utilizzabile
Occupazione media struttura	85%	%	Input	Assunzione di scenario centrale	Da testare in sensitivity	OK	Dato utilizzabile

2. CALCOLO CAPIENZA DIDATTICA TEORICA		
Parametro	Valore	Formula/nota
Slot teorici settimanali - Flusso max studenti ipotizzabile a settimana	294	Aule x ore/giorno x giorni/settimana
Allievi/discenti settimanali teorici	250	Slot teorici x occupazione media
Allievi/discenti arrotondati utilizzati	250	Arrotondamento prudenziale
Allievi per m²	0,62	Controllo dimensionale

3. BENCHMARK TARIFFE E QUOTA MEDIA PONDERATA						
Categoria ricavo didattico	Quota mix	Tariffa minima €/anno	Tariffa max €/anno	Tariffa scelta €/anno	Fonte/benchmark	Nota
Corsi civici/calmierati	25,0%	€ 420	€ 490	€ 450	Scuola Civica Musica Sirmione	Benchmark calmierato con sostegno comunale
Corsi collettivi / propedeutica	15,0%	€ 270	€ 350	€ 320	Sirmione + offerta propedeutica Desenzano	Corsi collettivi e propedeutica
Corsi individuali specialistici	35,0%	€ 900	€ 1.400	€ 1.200	Benchmark privato/accademico locale	Canto, strumento, teoria, composizione
Corsi pre-accademici / adulti / amatori	25,0%	€ 1.000	€ 1.300	€ 1.150	Accademia Peschiera + modello originario	Percorsi annuali a maggiore intensità
Quota media ponderata annua per allievo		€ 868				

4. CONTO ECONOMICO ORDINARIO E CANONE RESIDUALE				
Voce	Formula/driver	Valore	% su fatturato	Fonte/nota
Ricavi didattici	Allievi x quota media ponderata	€ 217.000	81,3%	Derivato da capienza teorica e benchmark tariffari
Eventi / attività concertistica	Input prudenziale	€ 15.000	5,6%	Previa promozione partnership comune
Donazioni / 5 per mille	Input prudenziale	€ 5.000	1,9%	Potenziale per associazione/fondazione
Sponsor / patrocini / borse	Input prudenziale	€ 15.000	5,6%	Settore spesso sostenuto da enti/sponsor
Contributi progetti artistici	Input prudenziale	€ 12.000	4,5%	Da usare solo se ragionevolmente attivabile
Altri ricavi	Input prudenziale	€ 3.000	1,1%	Ricavi accessori
TOTALE INCASSI / PLV	Somma ricavi	€ 267.000	100,0%	Base del conto economico ordinario
Nolo attrezzature e strumenti	10 % PLV	€ 26.700	10,0%	Ipotesi previsionale di massima

Personale dipendente	15,0% PLV	€ 40.050	15,0% Ipotesi previsionale di massima	Input %
Lavoratori autonomi / docenti	27,0% PLV	€ 72.090	27,0% Ipotesi previsionale di massima	Input %
Utenze	9,5 % PLV	€ 25.365	9,5% Ipotesi previsionale di massima	Input %
Manutenzione ordinaria	1,5% PLV	€ 4.005	1,5% Ipotesi previsionale di massima	Input %
Assicurazioni	1,5% PLV	€ 4.005	1,5% Ipotesi previsionale di massima	Input %
Pulizie e sanificazione	6,0% PLV	€ 16.020	6,0% Ipotesi previsionale di massima	Input %
Altri costi	2,0% PLV	€ 5.340	2,0% Ipotesi previsionale di massima	Input %
TOTALE COSTI OPERATIVI ESCLUSO CANONE	Somma costi	€ 193.575	72,5% Costi sostenuti dal gestore prima del canone	Formula
Avanzo gestionale minimo / utile promotore	Margine su costi complessivi incluso canone	13,5%	Assunzione per sostenibilità modello - ipotizzata gestione associazione no profit	Input %
CANONE ANNUO SOSTENIBILE	PLV/(1+utile)-Costi operativi	€ 41.667	15,6% Market Rent dedotta da gestione ordinaria	Formula
Canone mensile sostenibile	Canone annuo / 12	€ 3.472	Indicatore sintetico	Formula
Canone €/m²/mese	Canone mensile / superficie	8,58	Controllo unitario	Formula
Incidenza canone su PLV	Canone annuo / PLV	15,61%	Controllo di sostenibilità	Formula

5. OUTPUT FINALE DA RIPORTARE IN RELAZIONE			
Indicatore	Valore	Unità	Commento
Canone annuo sostenibile arrotondato	€ 42.000	€/anno	Market Rent dedotta da gestione ordinaria
Canone mensile arrotondato	€ 3.500	€/mese	Indicatore per negoziazione/mercato
Canone unitario	€ 8,65	€/m²/mese	Controllo unitario
PLV / incassi ordinari	€ 267.000	€/anno	Base ricavi scenario centrale
Costi operativi escluso canone	€ 193.575	€/anno	Costi ordinari del gestore
Avanzo gestionale residuo stimato - no profit	€ 31.425	€/anno	Dopo costi e canone
Incidenza canone su PLV	15,7%	%	

ALLEGATO B

Ricerca del WACC: saggio di sconto finanziario accertato quale costo medio ponderato del capitale, con costo del capitale proprio (ke) determinato con il metodo Property e Market indicato dal Tegovà

Risk Free - rendimento dei titoli privi di rischio: media dei rendimenti netti dei BTP con scadenza pari al periodo di disponibilità (5 anni o 10 anni)	lordo	3,70%
https://tradingeconomics.com/italy/government-bond-yield https://tradingeconomics.com/italy/5-year-note-yield	netto (-12,5%)	3,24%

punti	rischio
1,5	bassissimo
3,0	molto basso
4,5	basso
6,0	appena sotto la media
7,5	nella media
9,0	appena sopra la media
10,5	sensibile
12,0	elevato
13,5	molto elevato
15,0	elevatissimo



rischio	rischio	peso	punti	valore
RISCHIO PAESE	Eventi naturali	5%	6,0	0,30%
	Sviluppo socio demografico	10%	6,0	0,60%
	Sviluppo economico complessivo e attrattività internazionale	30%	6,0	1,80%
	Condizioni politiche, legislative, fiscali e monetarie	15%	7,5	1,13%
	Mercato immobiliare del comparto	40%	4,5	1,80%
	peso	6%		5,63%
RISCHIO REGIONE	Eventi naturali	5%	6,0	0,30%
	Sviluppo socio demografico	15%	6,0	0,90%
	Sviluppo economico e attrattività	35%	3,0	1,05%
	Mercato immobiliare	45%	3,0	1,35%
	peso	14%		3,60%
RISCHIO LOCATION	Convenienza posizione di dettaglio per tipo di bene e potenziali locatari	25%	7,5	1,88%
	Aspetto del quartiere e della localizzazione	15%	3,0	0,45%
	Qualità delle infrastrutture di trasporto dell'area e di quartiere	25%	4,5	1,13%
	Qualità dei servizi forniti nell'area e nel quartiere per locatari potenziali	15%	4,5	0,68%
	Imprevisti	20%	6,0	1,20%
	peso	30%		5,33%
RISCHIO PROPERTY	Architettura e tipologia costruttiva	20%	4,5	0,90%
	Dotazioni	10%	3,0	0,30%
	Condizioni strutturali	15%	1,5	0,23%
	Situazione dell'area	25%	3,0	0,75%
	Sostenibilità ecologica	10%	3,0	0,30%
	Redditività del tipo di fabbricato	20%	6,0	1,20%
	peso	20%		3,68%
RISCHIO TENANT	Situazione del locatario occupante	20%	6,0	1,20%
	Potenziale di crescita del canone e del valore	30%	6,0	1,80%
	Prospettive di rilascio	20%	6,0	1,20%
	situazione di affitto o rilascio	10%	7,5	0,75%
	spese operative recuperabili o non recuperabili	10%	6,0	0,60%
	Utilizzabilità da parte di altri e prospettive di utilizzo	10%	7,5	0,75%
	peso	30%		6,30%

$Ke = RF + \sum Ki Pi =$	8,30%	free	paese	regione	location	property	tenant
		3,24%	0,34%	0,50%	1,60%	0,74%	1,89%

Settore di attività (cfr. damodaran)	β levered	D/E ratio	taxes	β unlevered	Kd
--------------------------------------	-----------------	-----------	-------	-------------------	----

Agricoltura	0,690	84,9%	13,5%	0,4	4,430
Alberghi e case da gioco	0,870	38,8%	12,5%	0,7	4,430
Estrazione metalli, cave e miniere	1,410	34,3%	9,2%	1,1	4,730
Immobiliare (acquisizione e gestione)	0,810	80,4%	11,3%	0,5	4,430
Immobiliare (amministrazione)	0,620	73,5%	13,1%	0,4	4,430
Immobiliare (costruzioni di immobili)	0,880	7,9%	16,1%	0,8	4,430
Immobiliare (operazioni di sviluppo)	0,840	89,1%	11,8%	0,5	4,430
Materiali da costruzione	0,990	26,8%	16,9%	0,8	4,430
Navale e costruzioni	2,010	72,8%	10,8%	1,3	4,730
Ospedali e strutture sanitarie	0,790	81,3%	15,2%	0,5	4,430
Petrolchimico (distribuzione)	2,140	100,4%	8,4%	1,2	4,730
Petrolchimico (produzione)	1,650	93,2%	4,5%	1,0	5,480
Ricreativo	0,950	30,6%	18,2%	0,8	4,430
Ristorazione	0,800	45,5%	14,7%	0,6	4,430
Ricreativo	0,950	30,6%	18,2%	0,8	4,430

D/E ratio	30,58%	(1-t)	81,84%
taxes	18,16%	kd	4,4%
E/(D+E)	76,6%	D/(D+E)	23,4%

WACC	7,21%	D/(D+E)	kd	E/(D+E)	ke
D/(D+E)* Ke *(1-t) + E/(D+E)* Ke		23,42%	4,43%	0,8	8,30%

ALLEGATO C

Ricerca del WACC: saggio di sconto finanziario accertato quale costo medio ponderato del capitale, con costo del capitale proprio (ke) determinato con il metodo indiretto del capital asset pricing model

Risk Free - rendimento dei titoli privi di rischio: media dei rendimenti netti dei BTP con scadenza pari al periodo di disponibilità (5 anni o 10 anni)	lordo	3,70%
https://tradingeconomics.com/italy/government-bond-yield https://tradingeconomics.com/italy/5-year-note-yield	netto (-12,5%)	3,24%

Market Risk Premium: maggior rendimento medio che nel lungo termine caratterizza le attività rischiose rispetto a quelle prive di rischio in un portafoglio diversificato (dato 2016 stabile per gli anni precedenti). Dai siti compreso tra 5,0% e 6,0% (indicativo)	5,00%
https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/nl/pdf/2017/advisory/mrp-summary-oktober-2017.pdf https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2776636	

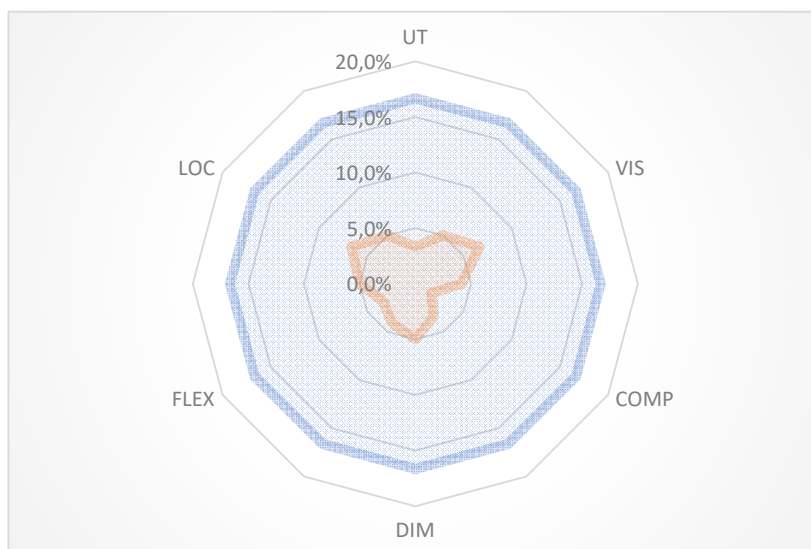
β - È il coefficiente di regressione di una retta che rappresenta la relazione intercorrente tra il tasso di ritorno offerto dal titolo specifico e quello del mercato nel suo complesso. Individua la remunerazione della componente del rischio di una iniziativa non diversificabile.
<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

Settore di attività (cfr. damodaran 05/01/2018)	β levered	D/E ratio	taxes	β unlevered	Kd
Agricoltura	0,690	84,9%	13,5%	0,420	4,430
Alberghi e case da gioco	0,870	38,8%	12,5%	0,670	4,430
Estrazione metalli, cave e miniere	1,410	34,3%	9,2%	1,130	4,730
Immobiliare (acquisizione e gestione)	0,810	80,4%	11,3%	0,510	4,430
Immobiliare (amministrazione)	0,620	73,5%	13,1%	0,400	4,430
Immobiliare (costruzioni di immobili)	0,880	7,9%	16,1%	0,830	4,430
Immobiliare (operazioni di sviluppo)	0,840	89,1%	11,8%	0,500	4,430
Materiali da costruzione	0,990	26,8%	16,9%	0,830	4,430
Navale e costruzioni	2,010	72,8%	10,8%	1,300	4,730
Ospedali e strutture sanitarie	0,790	81,3%	15,2%	0,490	4,430
Petrochimico (distribuzione)	2,140	100,4%	8,4%	1,230	4,730
Petrochimico (produzione)	1,650	93,2%	4,5%	0,970	5,480
Ricreativo	0,950	30,6%	18,2%	0,770	4,430
Ristorazione	0,800	45,5%	14,7%	0,600	4,430
Ricreativo	0,950	30,6%	18,2%	0,770	4,430

MR: remunerazione per il rischio aggiuntivo specifico dell'operazione in esame. Per la stima del livello massimo che può assumere il coefficiente gamma si considerano: * per la componente <i>rating</i> , una percentuale compresa tra 4,0% e 5,0%. * per la componente <i>liquidità</i> , una percentuale compresa tra 1,5% e 3,0%.	2,00%
--	-------

punti	rischio
1	bassissimo
2	molto basso
3	basso
4	appena sotto la media
5	nella media
6	appena sopra la media
7	sensibile
8	elevato
9	molto elevato
10	elevatissimo

radiodigramma di sintesi dei rischi	
γ quadratico (area rossa/area blu)	6,7%
γ normalizzato	25,8%



γ – fattore gamma di un investimento immobiliare			
rischi d'investimento (0-10)	rischio	peso	indice
UT: rischio di appetibilità per ubicazione e tipologia immobiliare	2,0	16,67%	3,3%
VIS: rischio per la limitata visibilità dell'immobile da parte del pubblico	4,0	16,67%	6,7%
COMP: rischio conseguente ad una presenza di proposte concorrenti	1,0	16,67%	1,7%
DIM: rischi derivante dal rapporto dimensionale e segmento di mercato	3,0	16,67%	5,0%
FLEX: rischio relativo alla limitata fungibilità progettuale	2,0	16,67%	3,3%
LOC: rischio connesso allo stato locativo e reperimento di conduttori.	4,0	16,67%	6,7%

DESTINAZIONE: rischio connesso alla destinazione d'uso dell'immobile residenziale 0,8 - commerciale 0,9 - direzionale 1,0 - culturali 1,1	<i>fattore δ</i>	1,10
--	------------------------------------	------

Ke	<i>Risk Free</i>	$\beta I * MRP$	$\gamma * \delta * MR$	$\Sigma i Ri$
RF + $\beta(lev) * MRP + \gamma * \delta * MR$	3,24%	4,75%	0,57%	8,55%

D/E ratio	30,6%	E/D ratio	327,01%	E/(D+E)	76,6%
taxes	18,2%	(1-t)	81,84%	D/(D+E)	23,4%
kd : costo medio del debito					4,4%

WACC	7,40%	$D/(D+E)$	kd	$E/(D+E)$	ke
$D/(D+E) * Kd * (1-t) + E/(D+E) * Ke$		23,42%	4,43%	76,58%	8,55%

Metodica di ricerca del saggio applicata	Peso %	Valore
1. Saggio lordo (iDL) property e market indicato dal Tegova Cfr All. B	35%	7,21%
2. Saggio lordo (iDL) approccio capital asset pricing model Cfr All. C	35%	7,40%
3. Saggio fruttosità extradati OMI Valori medi	Assunzione	Direzionale

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	2200	2900	L	11,7	15,9	N

Stampa

Legenda



	30%	6,82%
CAP RATE Lordo pesato	arrotondato	7,10%
GRM Gross Rent Multiplier Lordo		14,08

MARKET VALUE (direct capitalization)		
Reddito Lordo potenziale della struttura (RL)	42.000,00 €	
Saggio di capitalizzazione diretto Lordo (iDL)	7,10%	
Valore di mercato (V)	V= RL : idL	591.549,30 €
		590.000,00 €
Formazione sale modulari - spese Opex - etc.	Expertise	- 30.000,00 €
	Arrotondato	560.000,00 €
	valore/m²	1.383,74 €
RECONCILIATION MARKET VALUE		
SALA CONCERTI - ACCADEMIA DELLA MUSICA	Da direct	560.000,00 €
AUTORIMESSA PERTINENZIALE _ circa 15 m²	Expertise	20.000,00 €
POSTI AUTO SCOPERTI _ circa 12,5 m²/posto auto (€10.000/cad)	5	50.000,00 €
	TOTALE	630.000,00 €

Limiti ed assunzioni all'incarico

In termini generici, l'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la stessa valutazione. Su espressa indicazione del Curatore, si puntualizza che non sono stati eseguiti ed effettuati opportuni sopralluoghi, rilievi, nonché verifiche ipocatastali, oltre ad ulteriori accertamenti in ordine a pesi e gravami relativi al ventennio e quant'altro non espressamente palesato nella presente analisi estimativa, trattandosi di valutazione svolta in modalità desk-top. Si precisa che non è stata richiesta alcuna attività di audit documentale e di accesso presso i pubblici uffici. Si puntualizza che i dati tecnici utilizzati nella presente relazione di stima sono stati desunti dalla documentazione fornita dal Curatore, in particolare dalla perizia di stima di cui all'E.I. RG 294/2024 svolta da altro professionista. In sintesi la presente stima riguarda le previsioni di futuro utilizzo, in regime ordinario, di una struttura ad uso "scuola della musica", previo rilascio di tutte le autorizzazioni da parte degli enti preposti. Poichè l'asset immobiliare in esame non è mai entrato in esercizio, la valutazione si fonda su dati previsionali, di massima, indicativi e non probatori. Ne deriva che l'attendibilità e la veridicità del risultato finale del processo valutativo è strettamente legata alla futura gestione della struttura, nonché alla completezza e veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente. Il perito incaricato non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**ALLEGATO E****Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.**

Valore di mercato in condizioni di ordinarietà - da direct capitalization

Saggio capitalizzazione medio annuo - da direct capitalization

Incidenza media spese gestione

Rapporto complementare area in edificio pluriapiano in località turistica

€ 630.000,00

7,10%

40%

25%

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/esplosiva

analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	Hp mesi
variazione mercato	0,00%	€ -	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	1,50%	€ 14.665,07	25
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	4,26%	€ 26.327,82	12
mancato guadagno	2,00%	€ 3.121,49	3
rischi ambientali, occulti, edilizi, giuridici,.. assenza garanzie	8,00%	€ 50.400,00	
minor attività marketing	1,00%	€ 6.300,00	
<u>altri deprezzamenti</u>			
due diligence catastale _ non evidenziati nelle perizia EI 294/2024	corpo	€ -	
due diligence edilizia* _ non evidenziati nelle perizia EI 294/2024	corpo	€ -	
stato occupazionale _ non evidenziato nelle perizia EI 294/2024	corpo	€ -	
Sommano		€ 100.814,38	

***Si rileva la Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. 8563/2026**

Valore vendita forzata: valore di mercato - differenziali

€ 529.185,62

Arrotondato

€ 530.000,00

ribasso %

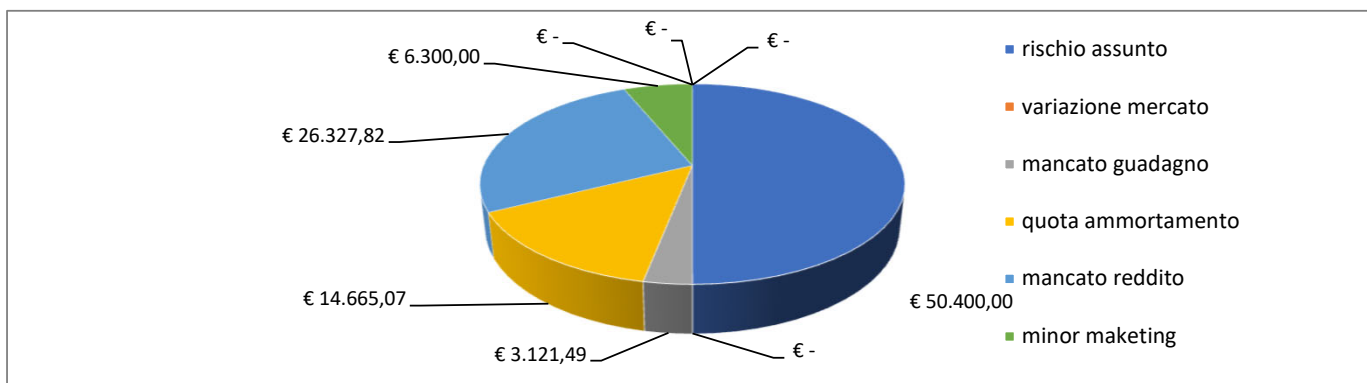
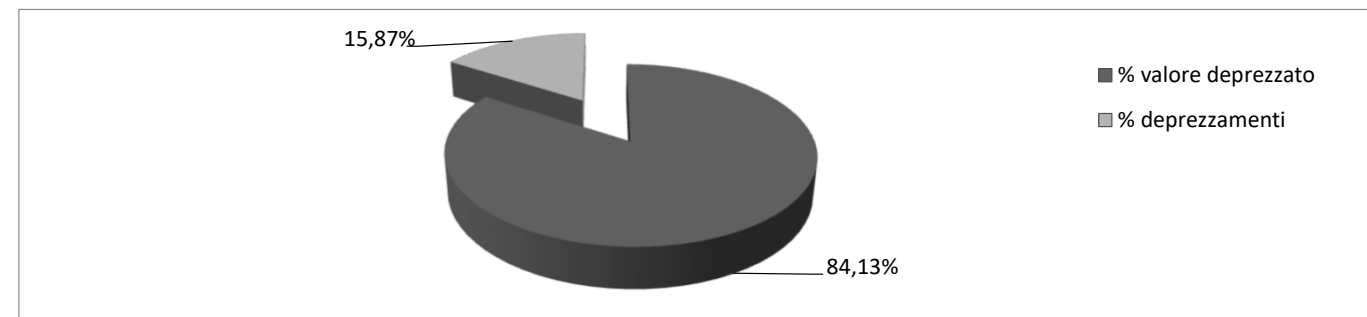
15,87%

Superficie commerciale _ sala musica con autorimessa e 5 posti auto

430,95

Incidenza €/m² L. 132/2015

€ 1.229,84

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI**ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI****In conclusione, il prezzo a base d'asta, alla data della presente stima, è pari a****€ 530.000,00**

DATA 25/05/2026

Il valutatore

Dott. Geom. Matteo Negri

Iscritto Albo Geometri e Geometri Laureati di Brescia n. 4267/1997

CTU presso il Tribunale di Brescia n. 248/2010

Valutatore immobiliare qualificato REV n. 03/202013

Valutatore immobiliare certificato UNI 11558/2014 n. 73/2014 VIPRO

Valutatore immobiliare qualificato RICS RV n. 6969074/2024





Ricevuta Protocollo

Codice Amministrazione	c_i633	Denominazione	Comune di Sirmione
Codice istanza	c_i633-44795	Data invio	30/03/2026
Numero protocollo	8563	Data protocollo	30/03/2026
Oggetto della pratica	sartori francesca - segnalazione certificata di agibilità (edilizia produttiva)		
Mittente	SRTFNC74E63L781T		
Intestatario	SRTFNC74E63L781T		
Elenco allegati	• 44795_document_r_lombar_agibilita_segnalazione_certificata_agibilita.pdf.p7m • 44795_CI_SARTORI(Documento identita)(0).pdf.p7m • 44795_CATASTO(Visura catastale)(0).pdf.p7m • 44843_document_r_lombar_agibilita_relazione_tecnica_asseverata.pdf.p7m • 44843_CONFORMITA_E(Impianto radiotelevisivo elettronico)(0).pdf.p7m • 44843_IMPIANTO_ELETTRICO(Impianto elettrico)(0).pdf.p7m • 44843_CONFORMITA_IDRAULICO(Impianto riscaldamento climatizzazione)(0).pdf.p7m • 44843_IMPIANTO_SANITARIO(Impianto idrico sanitario)(0).pdf.p7m • 44843_IMPIANTO_E(Impianto scariche atmosferiche)(0).pdf.p7m • 44843_PLANIMETRIA(Planimetria immobili)(0).pdf.p7m • 44843_COLLAUDO(Impianto ascensori montacarichi)(0).pdf.p7m • 44848_document_s_italia_ascensore_montacarico_piattaforma_disabili_messa_esercizio_endoprocedimento_documentazione.pdf.p7m • 44848_contratto_manutenzione_54NS2464_EX_KURSAL_-_Via_Solferino_Sirmione_Bs(ASC_Accettaz.incarico ispez.)(0).pdf.p7m • 44848_54NS2464_CIF(ASC_Dich. CE conformita)(0).pdf.p7m • 44848_COLLAUDO_EDIFICIO_4_SALA_MUSICA(ASC_Accettaz.incarico manutenzione)(0).pdf.p7m		

**Amministrazione destinataria**

Comune di Sirmione

Ufficio destinatario

Edilizia Privata e Paesaggio

- ☒ SCIA per l'agibilità
☐ SCIA UNICA (SCIA più altre segnalazioni, comunicazioni e notifiche)

Segnalazione certificata per l'agibilità

(articolo 24 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 - articolo 19 della Legge 07/08/1990, n. 241)

DATI DEL TITOLARE *(in caso di più titolari, compilare il modulo secondario "Ulteriori intestatari")***Il sottoscritto committente dei lavori**

Cognome		Nome		Codice Fiscale						
SARTORI		FRANCESCA		SRTFNC74E63L781T						
Data di nascita		Sesso	Luogo di nascita		Cittadinanza					
23/05/1974		F	Verona		Italia					
Residenza										
Provincia	Comune	Indirizzo		Civico	Barrato	Interno	Scala	Piano	SNC	CAP
VR	Sona	via VAL BRUN		10	B				☐	37060
Telefono cellulare		Telefono fisso		Posta elettronica ordinaria			Posta elettronica certificata			
3338474577		0458900196								

in qualità di *(questa sezione deve essere compilata se il dichiarante non è una persona fisica)***Ruolo**

Persona fisica

Denominazione/Ragione sociale**Tipologia****Sede legale**

Provincia	Comune	Indirizzo	Civico	Barrato	Interno	Scala	Piano	SNC	CAP
								☐	

Codice Fiscale**Partita IVA****Telefono****Posta elettronica ordinaria****Posta elettronica certificata****Iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio****Provincia****Numero Iscrizione**

domiciliazione delle comunicazioni relative al procedimento

(articolo 3-bis, comma 4-quinquies del Decreto Legislativo 07/03/2005, n. 82)

Il sottoscritto chiede che le comunicazioni relative al procedimento trasmesse dall'Amministrazione vengano inviate al seguente indirizzo di posta elettronica

francesca@sartorimarini.com

DICHIARAZIONI (articoli 46 e 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445)

consapevole delle sanzioni penali previste dalla legge per le false dichiarazioni e attestazioni (articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445 e Codice Penale) sotto la propria responsabilità,

DICHIARA

a) Relativamente all'immobile

che l'intervento interessa l'immobile sito in

P.T. o U.I.U.	Cod. cat.	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Visura		
unità immobiliare urbana	I633	NCT	15	1259	39	A10	☒		
Provincia	Comune	Indirizzo	Civico	Barrato	Interno	Scala	Piano	SNC	CAP
BS	Sirmione	VIA SAN MARTINO	21					☐	25019
		DELLA BATTAGLIA							

Ulteriori immobili oggetto del procedimento (allegare il modulo "ulteriori immobili oggetto del procedimento")

il procedimento riguarda 0 ulteriori immobili

Destinazione d'uso principale

attività industriali e artigianali

rappresentazione cartografica

Coordinate geografiche dell'intervento X (*)
(sistema di riferimento WGS 84 32N)

477974

Coordinate geografiche dell'intervento Y (**)
(sistema di riferimento WGS 84 32N)

4980510

Attenzione: Le coordinate devono essere inserite nel sistema di riferimento WGS 84 32N

Coordinata X (*):

La coordinata inserita deve essere compresa tra 477415,201 e 711430,571.

Coordinata Y (**):

La coordinata inserita deve essere compresa tra 4980000,000 e 5120000,000.

b) che il titolo e/o la comunicazione che ha legittimato l'intervento è il seguente

Tipo di procedimento (permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività, ecc.)	Numero pratica edilizia	Protocollo	Data
permesso di costruire	09/2020	198 2019	24/04/2020

ulteriori procedimenti riguardanti l'immobile

Tipo di procedimento (permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività, ecc.)	Numero pratica edilizia	Protocollo	Data
denuncia di inizio attività	21119	21119	22/12/2022
segnalazione certificata di inizio attività	PEC	PEC	12/09/2023

c) Che con riferimento alla comunicazione di fine lavori

- c.1 ☐ che la comunicazione di fine lavori è già stata presentata con

Protocollo	Data

- c.2 ☒ che la presente segnalazione vale come comunicazione di fine lavori e a tal fine attesta che gli stessi sono stati ultimati in data

Data
20/02/2026

con riferimento al completamento dei lavori gli stessi sono ultimati:

- c.2.1 ☒ completamente
c.2.2 ☐ in forma parziale per la porzione di immobile sopra indicata e di quelle indicate nel modulo "ulteriori immobili oggetto del procedimento", puntualmente individuate nell'elaborato planimetrico allegato

con riferimento alla modalità di collaudo:

- c.2.3 ☒ l'intervento non è legittimato attraverso la SCIA sostitutiva del permesso di costruire
c.2.4 ☐ l'intervento è legittimato da SCIA sostitutiva del permesso di costruire e:
c.2.4.1 ☐ si allega certificato di collaudo finale ai sensi dell'articolo n. 23, comma 7 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380

d) Presentazione della SCIA/SCIA unica

- d.1 ☒ SCIA per la cui realizzazione non sono necessari altri atti di assenso, altre segnalazioni o comunicazioni
d.2 ☐ SCIA più altre segnalazioni o comunicazioni (SCIA unica): contestualmente alla SCIA le altre segnalazioni o comunicazioni necessarie indicate nel quadro riepilogativo allegato.

e) Agibilità complessiva o parziale

- e.1 ☐ l'agibilità relativa all'intero immobile oggetto dell'intervento edilizio
e.2 ☐ l'agibilità parziale relativa a singoli edifici o a singole porzioni della costruzione (articolo 24, comma 4, lettera a) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380)
e.3 ☒ l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (articolo 24, comma 4, lettera b) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380)

ALLEGA

f) Allegati alla segnalazione

- f.1 ☒ relazione tecnica di asseverazione, sottoscritta dal direttore dei lavori o tecnico abilitato
f.2 ☒ le comunicazioni o segnalazioni di cui al "Quadro Riepilogativo della documentazione allegata"

Attenzione: qualora dai controlli successivi il contenuto delle dichiarazioni risulti non corrispondente al vero, oltre alle sanzioni penali, è prevista la decadenza dai benefici ottenuti sulla base delle dichiarazioni stesse (articolo 75 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445)

NOTE:

Note

AGIBILITA DI SALA MUSICA ALL'INTERNO DI EDIFICIO ABITABILE E CON COLLAUDO DEPOSITATO IN MARZO/MAGGIO 2023

Quadro Riepilogativo della documentazione

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA SEGNALEAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ

ALLEGATO	DENOMINAZIONE	QUADRO INFORMATIVO DI RIFERIMENTO	CASI IN CUI E' PREVISTO
☐	n° ulteriori intestatari del procedimento	-	
☐	ricevuta di versamento dei diritti di segreteria	-	se previsto dal Comune
☒	relazione tecnica di asseverazione	-	sempre obbligatorio
☐	ulteriori immobili oggetto del procedimento	a)	
☐	certificato di collaudo finale	e)	solo se l'intervento è legittimato da SCIA sostitutiva del permesso di costruire
☐	elaborato digitale della mappa dell'intervento	f)	se l'intervento comporta modifiche alla rappresentazione cartografica, qualora richiesto dal Comune
☒	copia dei documenti di identità del/i titolare/i e/o del tecnico	-	obbligatorio in caso di presentazione cartacea, non richiesto in caso di presentazione telematica
☐	copia dell'atto notarile con il quale è stata conferita la procura	-	obbligatorio se il richiedente è procuratore legale
☐	altro		
(descrizione dell'allegato)			(codice fiscale del firmatario)

Informativa sul trattamento dei dati personali

(ai sensi del Regolamento Comunitario 27/04/2016, n. 2016/679 e del Decreto Legislativo 30/06/2003, n. 196)

- ☒ dichiara di aver preso visione dell'informativa relativa al trattamento dei dati personali pubblicata sul sito internet istituzionale dell'Amministrazione destinataria, titolare del trattamento delle informazioni trasmesse all'atto della presentazione della pratica.

Sirmione

30/03/2026

FRANCESCA SARTORI

Luogo

Data

Il committente



In allegato alla dichiarazione di

Codice fiscale

CNCMME63S48B157D

Relazione tecnica di asseverazione agibilità

Il sottoscritto

Titolo	Cognome	Nome	Codice Fiscale				
Arch.	SARTORI	FRANCESCA	SRTFNC74E63L781T				
Data di nascita	Sesso	Luogo di nascita	Cittadinanza				
23/05/1974	F	Verona	Italia				
Possesso Partita IVA	Partita IVA	Albo o Ordine	Sezione	Regione	Provincia	Numero iscrizione	
in possesso di Partita IVA	03210190231	architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori	A	Veneto	VR	2191	
Sede Professionale							
Provincia	Comune	Indirizzo	Civico	Barrato	Interno	Scala	Piano
VR	Verona	VIA LUGAGNANO	8				
Telefono cellulare	Telefono fisso	Posta elettronica ordinaria		Posta elettronica certificata			
3338474577		francesca@sartorimarini.com		francesca.sartori2@archiworldpec.it			

in qualità di

Ruolo

- ☐ direttore dei lavori
☒ professionista abilitato
(qualora non sia stato nominato il direttore dei lavori)

In qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico ed a seguito del sopralluogo nell'immobile, consapevole di essere passibile di sanzione penale nel caso di falsa asseverazione circa l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui all'articolo 19, comma 1 della Legge 07/08/1990 n. 241

ASSEVERA

- ☐ l'agibilità relativa all'immobile oggetto dell'intervento edilizio
☐ l'agibilità parziale relativa a singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni, condizioni previste dall'articolo 24, comma 4, lettera a) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380. I singoli edifici o le singole porzioni della costruzione sono quelli indicati nel quadro informativo a) e quelle indicate nel modulo "ulteriori immobili oggetto del procedimento", puntualmente individuati nell'elaborato planimetrico allegato

- ☒ l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (U.I.) purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale, condizioni previste dall'articolo 24, comma 4, lettera b) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380. Le singole unità immobiliari sono quelle indicate nel quadro informativo a) e quelle indicate nel modulo *"ulteriori immobili oggetto del procedimento"*, puntualmente individuate nell'elaborato planimetrico allegato
- ☒ la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, relativamente all'intervento oggetto del titolo edilizio/comunicazione, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato
- ☒ non interessa i casi di cui all'articolo 24, comma 5-bis e 5-ter del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380
- ☐ interessa i casi di cui all'articolo 24, comma 5-bis e 5-ter del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380
 - ☐ nei casi di cui all'articolo 24, comma 5-bis e 5-ter del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, trattasi di:
 - ☐ locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri
 - ☐ alloggio mono-stanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi,
 - ☐ inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona
 - ☐ inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone

che soddisfano il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento – D.M. 14/06/1989, n. 236 e ricorrendo almeno una delle seguenti condizioni

- ☐ i locali sono situati in edifici che sono stati sottoposti, nell'ambito dell'intervento edilizio a cui si riferisce la presente SCIA, a recupero edilizio e miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie
- ☐ è stata realizzata una ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, come da art.24, c.5ter, lett.b) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, nell'ambito dell'intervento edilizio a cui si riferisce la presente SCIA
- ☐ nei casi di cui all'articolo 24, comma 5-quater del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, la conformità del progetto ai requisiti igienico-sanitari previsti a legislazione vigente dal seguente provvedimento:

Specificare l'atto normativo o il provvedimento che rimanda alle deroghe del caso

A TAL FINE ATTESTA CHE

1) Sicurezza degli impianti

1.1 ☐ non ha interessato gli impianti

1.2 ☒ ha interessato i seguenti impianti dotati della certificazione di seguito indicata

Tipo di impianto		Documento già depositato in Comune (protocollo/anno)	Dichiarazione di conformità (o di rispondenza)	Collaudo (ove richiesto)	Atto notarile (art. 47 DPR 445/2001) relativo alla conformità degli impianti
☒	elettrico ¹		☒	☐	☐
☒	radiotelevisivo ed elettronico ² (antifurto, citofono, ecc.)		☒	☐	☐
☒	riscaldamento e/o climatizzazione ³		☒	☐	☐
☒	idrico/sanitario di qualsiasi natura o specie		☒	☐	☐
☐	trasporto e utilizzazione gas ⁴		☐	☐	☐
☒	ascensori e montacarichi, ecc. ⁵		☒	☐	☐
☐	impianto protezione antincendio		☐	☐	☐
☒	impianto protezione scariche atmosferiche		☒	☐	☐
☐	impianto linee vita		☐	☐	☐
☐	altro (specificare)		☐	☐	☐

1 - impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, di protezione contro le scariche atmosferiche, di automazione di porte, cancelli e barriere, come da art. 1 - comma 2 - D.M. 37/2008 2 - impianti radiotelevisivi, antenne, impianti elettronici deputati alla gestione e distribuzione dei segnali tv, telefono e dati, anche relativi agli impianti di sicurezza compresi gli impianti in fibra ottica, nonché le infrastrutture necessarie ad ospitare tali impianti, come da art. 1 - comma 2 del D.M. 37/2008, come modificato dal D.M. 192/2022

3 - impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali, come da art. 1 - comma 2 del D.M. 37/2008 4 - impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali, come da art. 1 - comma 2 del D.M. 37/2008 5 - impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili, come da art. 1 - comma 2 del D.M. 37/2008

2) Sicurezza statica e sismica

l'intervento

2.1 ☐ non ha interessato le strutture dell'edificio

2.2 ☒ ha interessato le strutture dell'edificio e pertanto

2.2.1 ☐ il direttore lavori ha provveduto a sottoscrivere la dichiarazione di regolare esecuzione in luogo del certificato di collaudo come previsto dall'articolo 67 comma 8-bis e 8-ter del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni, trattandosi di interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti (Punto 8.4.3 del Decreto ministeriale 17/01/2018) o di interventi privi di rilevanza ai sensi dell'art. 94-bis, comma 1, lettera c), numero 1), e

2.2.1.1 ☐ si allega la dichiarazione di regolare esecuzione

2.2.1.2 ☐ si comunicano gli estremi della dichiarazione di regolare esecuzione

Protocollo	Data	Ente di riferimento

2.2.2 ☒ l'intervento è stato assoggettato a collaudo statico con esito positivo ai sensi dell'articolo 9 della Legge regionale 12/10/2015, n. 33 indipendentemente dal sistema costruttivo adottato e dal materiale impiegato e

2.2.2.1 ☐ si allega certificato di collaudo statico (previsto dal Decreto ministeriale 14/09/2005, dal Decreto ministeriale 14/01/2008, dall'articolo 67 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e dalla normativa regionale vigente)

2.2.2.2 ☒ si comunicano gli estremi del certificato di collaudo statico

Protocollo	Data	Ente di riferimento
8995	13/04/2023	Comune di Sirmione

3) Prestazione energetica degli edifici

(da compilare solo se la presente segnalazione vale come comunicazione di fine lavori)

l'intervento in materia di prestazione energetica

- 3.1 ☒ non è soggetto all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica
- 3.2 ☐ è soggetto all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica pertanto
- 3.2.1 ☐ allega attestato di prestazione energetica (APE) dell'edificio o dell'unità immobiliare, redatto da tecnico abilitato

Cognome	Nome	Codice Fiscale

e, se la Segnalazione certificata per l'agibilità vale anche come fine lavori, l'intervento in materia di risparmio energetico

- 3.3 ☒ non è soggetto al deposito del progetto e della relazione tecnica di cui all'articolo 125 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e del Decreto legislativo 19/08/2005, n. 192
- 3.4 ☐ è soggetto al deposito del progetto e della relazione tecnica pertanto
- 3.4.1 ☐ allega dichiarazione asseverata di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica di cui all'articolo 125 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e del Decreto legislativo 19/08/2005, n. 192, allegati al procedimento edilizio sopra indicato

Cognome	Nome	Codice Fiscale

4) Requisiti acustici passivi degli edifici

(Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 05/12/1997, Legge regionale 10/08/2001, n. 13)

(Qualora l'intervento sia soggetto all'osservanza del rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera (come stabilito dal DPCM del 1997), occorre allegare al Modulo l'attestazione di conformità e quanto stabilito dal DPCM 5 dicembre 1997 a firma del Progettista o del Direttore dei Lavori o del Tecnico competente in acustica, indicandola come 'Altro allegato' nel 'Quadro riepilogativo della documentazione')

che l'intervento

- 4.1 ☒ non è soggetto all'osservanza dei requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 05/12/1997
- 4.2 ☐ è soggetto all'osservanza dei requisiti acustici passivi degli edifici, ed è conforme a quanto stabilito dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 05/12/1997
- 4.3 ☐ si attesta la conformità delle opere al progetto, secondo le modalità previste dal Regolamento locale di igiene, ai sensi dell'articolo 7, comma 4 della Legge regionale 10/08/2001, n. 13

5) Barriere architettoniche

l'intervento

- 5.1 ☐ non è soggetto alle prescrizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e al Decreto ministeriale 14/06/1989, n. 236 o della corrispondente normativa regionale
- 5.2 ☐ interessa un edificio privato ed è soggetto alle prescrizioni degli articoli 77 e seguenti del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e del Decreto ministeriale 14/06/1989, n. 236, e pertanto le opere realizzate sono conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche ai sensi articolo 11 del Decreto ministeriale 14/06/1989, n. 236 e a quanto previsto nel titolo edilizio
- 5.3 ☒ interessa un edificio pubblico o privato aperto al pubblico ed è soggetto alle prescrizioni degli articoli 82 e seguenti del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e del Decreto ministeriale 14/06/1989, n. 236, e pertanto le opere realizzate sono conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche ai sensi dell'articolo 82, comma 4 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380

6) Documentazione catastale e rappresentazione cartografica

- 6.1 ☐ non comporta variazione dell'iscrizione catastale
- 6.2 ☒ comporta variazione dell'iscrizione catastale e si comunicano gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale

Protocollo	Data
BS0006641	18/01/2023

- 6.3 ☐ allega elaborato di aggiornamento del Database Geo-Topografico

(qualora richiesto dal Comune e se l'intervento ha comportato modifiche alla rappresentazione cartografica)

(Rif. articolo 42, comma 14 della Legge regionale 11/03/2005, n. 12: a seguito dell'ultimazione dei lavori, il titolare è tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia, contestualmente alla richiesta di accatastamento dell'edificio, gli elaborati di aggiornamento del database topografico in forma digitale. Si intendono per 'modifiche alla rappresentazione cartografica' i seguenti casi (riferimento al Capitolo 4 del documento 'l'aggiornamento del Database Topografico - Flusso Topografico Edifici (FLU.T.E.)' approvato con Decreto regionale 07/05/2012, n. 3870):- nuovo corpo edificato- modifica di corpo edificato esistente con variazione del contenuto planimetrico delle geometrie rappresentate nel Database topografico superiore a 1,2 metri per ogni dimensione;- modifica di corpo edificato senza variazione del contenuto planimetrico ma solo modifiche altimetriche superiori a 0,80 metri)

7) Toponomastica

l'intervento

- 7.1 ☒ non comporta variazione di numerazione civica
- 7.2 ☐ comporta variazione di numerazione civica, e
- 7.2.1 ☐ contestualmente presenta la richiesta di assegnazione o aggiornamento di numerazione civica
(selezionabile solo in caso di SCIA unica)
(presentare separatamente la documentazione relativa alla richiesta di attribuzione di un numero civico)
- 7.2.2 ☐ si comunicano gli estremi della richiesta di assegnazione o aggiornamento di numerazione civica, già presentata all'amministrazione comunale

Protocollo	Data

8) Prevenzione incendi

i lavori realizzati:

- 8.1 ☒ non hanno comportato variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio dell'immobile e non è previsto lo svolgimento di attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 01/08/2011, n. 151, Allegato I
- 8.2 ☐ hanno comportato variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio dell'immobile ed è previsto lo svolgimento di attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco e pertanto occorre presentare SCIA, ai sensi dell'articolo 4, comma 1 del Decreto del Presidente della Repubblica 01/08/2011, n. 151, pertanto
- 8.2.1 ☐ allega SCIA, ai sensi dell'articolo 4, comma 1 del Decreto del Presidente della Repubblica 01/08/2011, n. 151
(selezionabile solo in caso di SCIA unica)
- 8.2.2 ☐ ha presentato SCIA, ai sensi dell'articolo 4, comma 1 del Decreto del Presidente della Repubblica 01/08/2011, n. 151, al Comando provinciale dei Vigili del fuoco

Protocollo	Data

9) Impianto di ascensori o montacarichi

con riferimento agli impianti di ascensori (o ai montacarichi o altro apparecchio di sollevamento rispondenti alla definizione di ascensore, la cui velocità di spostamento non supera 0,15 m/s, non destinati ad un servizio pubblico di trasporto):

- 9.1 ☐ l'intervento non interessa impianti di ascensori o montacarichi
- 9.2 ☒ la presente segnalazione ha il valore e gli effetti di comunicazione al Comune, o alla provincia autonoma competente, ai fini dell'assegnazione all'impianto della matricola e pertanto allega la documentazione richiesta ai sensi dell'articolo 12, commi 1, 2 e 2-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 30/04/1999, n. 162, come modificato dal Decreto del Presidente della Repubblica 10/01/2017, n. 23
- 9.3 ☐ la comunicazione, presentata prima della segnalazione certificata di agibilità, è reperibile presso l'amministrazione comunale

Protocollo	Data

10) Misure di prevenzione contro il rischio di caduta dall'alto

(da compilare solo se la presente segnalazione vale come comunicazione di fine lavori)

l'intervento

- 10.1 ☒ non è soggetto alle disposizioni del Decreto legislativo 09/04/2008, n. 81
- 10.2 ☐ è soggetto alle disposizioni del Decreto legislativo 09/04/2008, n. 81, pertanto
- 10.2.1 ☐ allega, ove previsto, fascicolo dell'opera (redatto ai sensi dell'articolo 91, comma 1, lettera b) del Decreto legislativo 09/04/2008, n. 81, per gli interventi sulla copertura successivi alla costruzione) o, quando non sia previsto il fascicolo dell'opera, analogo documento redatto dal progettista di cui all'articolo 9 del Decreto del Direttore Generale 14/01/2009, n. 119

l'intervento

- 10.3 ☒ non è soggetto alle disposizioni del Decreto regionale n. 119 del 14/01/2009
- 10.4 ☐ è soggetto alle disposizioni del Decreto regionale n. 119 del 14/01/2009 e l'installatore ha fornito attestazione di conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi ai sensi dell'articolo 6

11) Invarianza idraulica e idrologica

che l'intervento

- 11.1 ☒ non rientra nell'ambito di applicazione del Regolamento regionale 23/11/2017, n. 7 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58-bis della Legge regionale 11/03/2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)"
- 11.2 ☐ rientra nell'ambito di applicazione del Regolamento regionale 23/11/2017, n. 7 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della Legge regionale 11/03/2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", pertanto si allega
- 11.2.1 ☐ modulo di cui alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 6 del Regolamento regionale 23/11/2017, n. 7, presentato mediante lo specifico applicativo regionale INVID, corredato dalla comunicazione di avvenuta consegna, con gli estremi del protocollo di invio, prodotta dall'applicativo medesimo
- 11.2.2 ☐ dichiarazione di conformità delle opere di invarianza idraulica e idrologica realizzate (articolo 6, comma 1, lettera a), Punto 5.1 del Regolamento regionale 23/11/2017, n. 7)
- 11.2.3 ☐ certificato di collaudo, ovvero certificato di conformità alla normativa di settore delle opere di invarianza idraulica e idrologica (articolo 6, comma 1, lettera a), Punto 5.2 del Regolamento regionale 23/11/2017, n. 7)

e, in funzione del recettore finale dello scarico comunica:

(In caso di gestione delle acque pluviali mediante la sola infiltrazione, non è necessario allegare i documenti di cui ai successivi punti 11.2.4-5)

- 11.2.4 ☐ estremi della concessione allo scarico rilasciata, prima dell'inizio dei lavori, dall'autorità idraulica competente, se lo stesso avviene in corpo idrico superficiale (articolo 6, comma 1, lettera a), Punto 5.3 del Regolamento regionale 23/11/2017, n. 7)

Protocollo	Data	Ente di riferimento

- 11.2.5 ☐ estremi del permesso di allacciamento, nel caso di scarico in fognatura (articolo 6, comma 1, lettera a), Punto 5.4 del Regolamento regionale 23/11/2017, n. 7)

Protocollo	Data	Ente di riferimento

o, nel caso di impossibilità a realizzare le opere di invarianza idraulica o idrologica secondo quanto previsto all'articolo 16 del Regolamento regionale 23/11/2017, n. 7 allegare:

- 11.2.6 ☐ ricevuta di pagamento al Comune, dell'importo di monetizzazione alternativa alla diretta realizzazione degli interventi (articolo 16 Regolamento regionale 23/11/2017, n. 7)

12) Misure di prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti chiusi

l'intervento

- 12.1 ☒ non ha richiesto misure tecniche per il contenimento dell'accumulo di gas radon all'interno dei locali, come risulta dalla relazione del progettista
- 12.2 ☐ richiede misure tecniche per il contenimento dell'accumulo di gas radon all'interno dei locali e
- 12.2.1 ☐ in quanto nuova costruzione, ha necessitato di tali misure tecniche ai sensi della vigente regolamentazione locale; si allega attestazione del direttore dei lavori descrittiva delle misure tecniche realizzate
- 12.2.2 ☐ in quanto ha coinvolto l'attacco a terra dell'unità abitativa di un edificio esistente, ai sensi della Legge regionale 30/12/2009, n. 33, art. 66 sexiesdecies comma 3, è stato realizzato con soluzioni costruttive tali da prevenire l'accumulo di gas radon all'interno dei locali nel rispetto delle disposizioni statali e regionali; si allega attestazione del direttore dei lavori descrittiva delle misure tecniche realizzate
- 12.2.3 ☐ in quanto realizzato ai sensi della Legge regionale 07/03/2017, n. 7 e/o della Legge regionale 26/11/2019, n. 18, art. 8 comma 1, si allega attestazione del direttore dei lavori della realizzazione delle soluzioni contenute nella normativa sopra indicata; si comunica che - entro 24 mesi dalla presentazione della presente verrà completata la misurazione della concentrazione media annua di attività di radon in aria per i locali ad uso abitativo e trasmessa la relazione tecnica con il risultato di tale misurazione

13) Infrastruttura fisica multiservizi

che l'intervento

- 13.1 ☒ l'edificio non è soggetto alle prescrizioni dell'articolo 135-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 inerenti all'equipaggiamento dell'edificio con infrastruttura fisica multiservizio e punto di accesso
- 13.2 ☐ l'edificio è soggetto alle prescrizioni dell'articolo 135-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 inerenti all'equipaggiamento dell'edificio con infrastruttura fisica multiservizio e punto di accesso, pertanto si allega dichiarazione di conformità dell'impianto corredata degli allegati ove sono descritte le caratteristiche degli accessi e della infrastruttura fisica multiservizi passiva (articolo 5-bis, comma 3 del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37)

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

ALLEGATO	DENOMINAZIONE	QUADRO INFORMATIVO DI RIFERIMENTO
☒	planimetria degli immobili oggetto di fine lavori o agibilità parziale	-
☒	dichiarazione di conformità degli impianti, collaudo o dichiarazione di rispondenza, ex articolo 7 del Decreto ministeriale 28/01/2008, n. 37	1)
☐	comunicazione di deposito del certificato di collaudo statico	2)
☐	comunicazione di deposito della dichiarazione di regolare esecuzione	2)
☐	dichiarazione di idoneità statica	2)
☐	attestato di prestazione energetica redatto da certificatore accreditato	3)
☐	consumi energetici, dichiarazione asseverata di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto	3)
☐	elaborato di aggiornamento del Database Geo-Topografico	6)
☐	SCIA ai sensi dell'articolo 4, comma 1 del Decreto del Presidente della Repubblica 01/08/2011, n. 151 per le attività indicate nell'Allegato I	8)
☒	comunicazione di messa in esercizio di ascensori, montacarichi e piattaforme per disabili	9)
☐	copia del fascicolo dell'opera o equivalente per rischi caduta dall'alto	10)
☐	modulo per invarianza idraulica e idrologica e ricevuta di consegna	11)
☐	dichiarazione di conformità delle opere di invarianza idraulica e idrologica realizzate	11)
☐	certificato di collaudo, ovvero certificato di conformità alla normativa di settore delle opere di invarianza idraulica e idrologica	11)
☐	ricevuta di pagamento al Comune, dell'importo di monetizzazione alternativa alla diretta realizzazione degli interventi di invarianza idraulica e idrologica	11)
☐	attestazione del direttore dei lavori dell'avvenuta realizzazione delle soluzioni costruttive previste dal progetto per il contenimento dell'accumulo di gas radon all'interno dei locali	12)
☐	dichiarazione di conformità dell'impianto corredata degli allegati ove sono descritte le caratteristiche degli accessi e della infrastruttura fisica multiservizi passiva	13)
☐	altro (specificare)	-

Sirmione

17/03/2026

FRANCESCA SARTORI

Luogo

Data

Il tecnico incaricato

Spettabile
Immobiliare A.B. S.r.l.
Via Solferino,6
25019 Sirmione BS

Cassina de Pecchi, 27/03/2026

Oggetto: Invio documentazione tecnica a seguito del collaudo per la messa in esercizio degli impianti elevatori in servizio privato – D.P.R. n° 162 del 30/04/99 così come modificato dal D.P.R. n° 23 del 10/01/17

Impianto n° : 54NS2464

Installazione : Via Solferino,2 - 25019 Sirmione BS

Gentile Cliente,

relativamente all'impianto da Lei acquistato e citato in oggetto, Vi trasmettiamo i seguenti documenti :

a) Fac-simile della comunicazione da compilare in tutte le sue parti, che deve essere inoltrata al Comune ove è installato l'impianto allegando i seguenti documenti: copia della "Dichiarazione di Conformità" e copia della "Lettera di accettazione incarico" dell'organismo da Voi scelto che effettuerà le verifiche periodiche biennali di legge;

- b) Dichiarazione di Conformità e Dichiarazione di Corretta Installazione;
- c) Relazione con le principali caratteristiche dell'impianto;
- d) Manuale d'Uso e Manutenzione & Registro destinato al proprietario;
- e) Disegno di disposizione;

Inoltre, al fine di aiutarvi a gestire le tematiche previste dal D.P.R. n°162, Vi segnaliamo le attività da fare:

- 1) La comunicazione al Comune deve essere inoltrata utilizzando il fac- simile allegato;
- 2) Aver stipulato il contratto di manutenzione (D.P.R. n° 162 art. 15 e art 12 comma 2 lettera e);
- 3) Aver stipulato il contratto per visite biennali con un Organismo di Certificazione Notificato;

Tutta la documentazione allegata alla presente e copia della comunicazione che il Comune Vi invierà assegnando il numero di matricola all'impianto, dovrà essere posta nel quadro di manovra in apposita custodia. Vi consigliamo di mettere nel quadro di manovra copia dei documenti di cui ai punti: a)-b)-c)-e) e conservare gli originali;

- 4) Quando riceverete la comunicazione dal Comune, dovrete predisporre una targa all'interno della cabina ascensore con le seguenti indicazioni: a) il nome del soggetto incaricato di effettuare le verifiche periodiche - b) nome installatore e numero di fabbricazione - c) numero di matricola assegnato dal Comune - d) portata complessiva in chilogrammi - e) numero massimo di persone (D.P.R. n° 162 art. 16).

Nel ringraziarVi per l'attenzione che sicuramente dedicherete ai contenuti della seguente lettera ed in attesa di ricevere copia di tale comunicazione firmata per ricevuta (fax n° 02.95700.339), l'occasione ci è gradita per porgerVi i nostri cordiali saluti.

Direzione Tecnica

Ing. V. Lotti



Tel 02.95700.443

All.ti: c.s.

Data: _____ firma per ricevuta: _____

AL COMUNE

DI

**Oggetto: Messa in esercizio degli ascensori e montacarichi in servizio privato
(D.P.R. 30/04/99 N. 162 - art. 12)**

I.....sottoscritto.....
Nat.....a.....il.....
Residente inprov.....
Via/piazzan.....
Codice fiscale e/o p.Iva.....
Avente titolo alla comunicazione in qualità di: ☐ proprietario ☐ legale rappresentante
dello stabile dove è stato installato l'ascensore / montacarico.

COMUNICA

La messa in esercizio di: Gen2 Home - Fabbricazione N° 54NS2464
installato da OTIS nel Comune di

Legalmente rappresentato dal sottoscritto.

- L'impianto ha le seguenti caratteristiche:

- Portata: 385 Kg
- Corsa: 3,2 m
- N. di fermate: 2
- Velocità: 0,15 m/s
- Tipo Azionamento: elettrico

- La ditta cui il proprietario ha affidato la manutenzione dell'impianto ai sensi dell'articolo 7 della legge N. 37 del 22 gennaio 2008 è la seguente:
codice fiscale e / o p.Iva :
sede legale in :

- Il soggetto che ha accettato l'incarico di effettuare le ispezioni periodiche sull'impianto ai sensi dell'art. 13 com. 1 D.P.R. 162/99 è il seguente:

.....
codice fiscale e/o p.Iva.....
sede in.....cap.....prov.....
via / piazza

ALLEGRO

- ☐ originale della DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' rilasciata dall'installatore.
- ☐ Indicazione del soggetto incaricato di effettuare le verifiche periodiche, ai sensi dell'art.13 del D.P.R. 162/99, che abbia accettato l'incarico.
- ☐ Indicazione della ditta di manutenzione che abbia accettato l'incarico

Data:

Firma.....

ELENCO ORGANISMI NOTIFICATI PRIVATI

Elenco in ordine alfabetico puramente indicativo e non esaustivo, ulteriormente aggiornabile esaminando le pagine gialle

ENTE	INDIRIZZO
Apave Italia Cpm S.r.l.	Via Artigiani, 63 tel. 0364/300342 www.apaveitaliacpm.it 25040 Bienno (BS)
BOREAS S.r.l.	Via Giuseppe Garibaldi, 7 tel. 011/8174896 www.boreas.it 10122 Torino (TO)
BUREAU VERITAS	Via Brigata Bisagno, 2 Tel. 010/585439 www.bureauveritas.it 16129 Genova (GE)
CERTIFICAZIONI S.R.L.	Via Primo Maggio, 86/c Tel. 0542/066207 www.certificazioni.it 40026 Imola (BO)
CERTIFOR S.R.L.	Via F. Avio, 2/1 Tel. 010/646259 info@certifor.eu 16151 Genova (GE)
CERVINO s.r.l.	Piazza Nicolò Barabino, 10/5 Tel. 010/6469719 www.cervino.org 16149 Genova (GE)
ECO Certificazioni spa	Via Mengolina, 33 Tel. 0546/624911-Fax 0546/624922 www.ecocertificazioni.eu 48018 Faenza (RA)
E.M.Q. - DIN s.r.l.	S.P. 231 n° 14 Tel. 080/3588849 www.emq-din.it 70033 Corato (BA)
G. & R. Organismo di Certificazione S.r.l.	Via G. De Petra, 43 Tel. 0881/632558 www.grcertificazioni.it 71100 Foggia (FG)
I&S Ingegneria e Sicurezza S.r.l.	Via Marie Curie, 17 tel. 0471/301611 www.iesbz.it 39100 Bolzano
ICE SPA	Via G. Garibaldi, 20 Tel. 051/736704 www.ice.it 40011 Anzola dell'Emilia (BO)
ICIM SPA	Piazza Don Enrico Mapelli, 75 Tel. 02/725341 www.icimgroup.com 20099 Sesto San Giovanni (MI)
ICOVER s.p.a	Piazza della Libertà, 10 tel. 06/6625216 - 06/3218529 www.icoverspa.it 00192 Roma
IMQ	Via Quintiliano, 43 Tel. 02/50731 www.imq.it 20138 Milano (MI)
I.N.C.S.A.	Via M. Peroglio, 15 Tel. 06/52246324 www.incsa.it 00144 Roma
OCE S.R.L.	Via P. Nenni, 32 Tel. 06/9536013 www.ocesrl.com 00036 Palestrina (RM)
Ocert S.r.l.	Via Spalato, 65 Tel. 011/3191611 www.ocert.it 10141 Torino (TO)
RINA SPA	Via Corsica, 12 Tel. 010/53851 www.rina.it 16128 Genova (GE)
SAFETY SYSTEMS S.r.l.	Via G. Falcone, 22 Tel. 0984/483757 www.safetysystemssrl.it 87100 Cosenza (CS)
SIDEL SPA	Via B. Tosarelli, 362 Tel. 051/0403611 www.sidelitalia.it 40055 Villanova (BO)
TECNICA S.R.L.	Via Alessandro Volta, 14 Tel. 0184/506492 www.tecnicasrl.net 18038 Sanremo (IM)
TRIVENETO	Via 8-9 Maggio 1848, 1848/70 Tel. 0423/688882 www.trivenetoverifiche.it 31041 Cornuda (TV)
TUV ITALIA SRL	Viale Fulvio Testi, 280/6 Tel. 02/241301 www.tuvsud.com 20126 Milano (MI)

La verifica può essere fatta anche dall'ARPA (azienda sanitaria locale) quando le disposizioni regionali di attuazione della legge 61 del 1994 attribuiscono ad essa tale competenza

DICHIARAZIONE DI CORRETTA INSTALLAZIONE

Visto l'esito delle verifiche condotte in conformita' alla Direttiva Macchine 2006/42/CE(recepita dal D.L 27/01/2010 n°17) si dichiara che il seguente:

- Prodotto:	Piattaforma Elevatrice per persone
- Tipo:	Gen2 Home
- Certificato di tipo	IMQ CR 467 DM
- Impianto N°:	54NS2464
- Anno di produzione:	2022
- Luogo di installazione:	Via Solferino,2 25019 - Sirmione BS

è stato installato e messo in servizio in conformità alle istruzioni di montaggio ed avendo eseguito tutte le prove per la messa in funzione, fornite dal Costruttore della macchina.

DECLINA

Ogni responsabilità per danni a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi o da carenze di manutenzione o riparazioni.

Nome	Luca Scaldaferri (Direttore Tecnico)
Firma	
Luogo	CASSINA DE' PECCHI - MI -
Data	

Tel. +39 02.957001
Fax +39 02.95305809
otis@pec.italy.otis.com
otis.com

Otis Servizi Srl
Sede Legale e Amministrativa
Via Roma, 108
20051 Cassina de' Pecchi (MI)

Capitale Sociale Euro 11.500.000 i.v.
Registro Imprese Milano REA MI-1644820
Codice Fiscale, P. Iva 01729590032
Codice Fatturazione VIR1R0U

OTIS

Sottoscritto con firma digitale
LUCA SCALDAFERRI
27/03/2026 14:54:31



**DICHIARAZIONE CE DI CONFORMITÀ
EC DECLARATION OF CONFORMITY**

In accordo con la Direttiva Macchine 2006/42/CE / According to 2006/42/EC Machinery Directive.

Il Fabbricante / The manufacturer:

Nome / Name: **ZARDOYA-OTIS S.A.** CIF N°: **A28011153**
Indirizzo/ Address: **GOLFO DE SALÓNICA 73. 28033 MADRID.**

Dichiara che la piattaforma per persone e con velocità nominale $\leq 0,15$ m/s / Declares, that the lifting platform for persons and with nominal speed $\leq 0,15$ m/s :

Tipo / Type: Piattaforma
Designazione Commerciale / Commercial designation: Gen2 Home/ Trivium Home
N° di Impianto/ Contract No.: 54NS2464

È stato progettato per l'installazione in un edificio e soddisfa le disposizioni pertinenti della Direttiva Macchine 2006/42 /EC e della Direttiva sulla compatibilità elettromagnetica 2014/30/EU./ Has been designed for installation in a building and fulfills the relevant provisions of the Machinery Directive 2006/42/EC, the Electromagnetic Compatibility Directive 2014/30/EU.

Norme armonizzate standard applicate (se nel caso) / Harmonized Standards Applied (if this is the case): EN 12015:2014; EN 12016:2013; EN 81:41:2010

Procedura di valutazione della conformità / Conformity assessment procedure:

* Certificato di Esame di tipo (N°)/referente of EU type examination certificate (N°):
IMQ CR 467 DM rev.7
Organismo certificatore/ Notified body: IMQ
N° di identificazione / Identification n°: 0051

* Controllo interno sulla fabbricazione della macchina in accordo con l'Allegato VIII, punto 3/ The internal checks on the manufacture of machinery according to Annex VIII, point 3.

Il sig. J.I Zuriaga, C / Benjamín Outram, 1, 28918 Leganés-Madrid è la persona autorizzata a conservare il fascicolo tecnico, preparato in conformità con allegato VII della Direttiva Machine 2006/42/EC. Mr. J.I Zuriaga, C/ Benjamín Outram, 1, 28918 Leganés-Madrid, is the person holding the technical file of this product, made according to Annex VII of the 2006/42/EC directive.

**Luogo e data della Dichiarazione /
Place and date of Declaration**

Madrid, 18/10/2022

**Nome e Firma /
Identity and Signature**

J.I. Zuriaga

Director de Ingeniería
Engineering Director

in relazione all'impianto		
Classificazione		
☐	impianto ascensore	
☐	impianto montacarichi	
☒	piattaforma elevatrice per disabili	
Azionamento		
☐	elettroidraulico	
☒	elettromeccanico	
☐	altro (specificare)	
Velocità	Portata	Numero massimo persone (solo in caso di ascensore)
0,15 m/s	385 Kg	
Corsa	Numero fermate	Numero fabbricazione
3,2 m	2	54NS2464

da installare nell'immobile sito in									
(compresi tutti gli ulteriori immobili indicati nel modulo "ulteriori immobili oggetto del procedimento")									
Particella terreni o Unità imm. urbana	Cod. cat.	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Visura		
unità immobiliare urbana	I633	NCT	15	1259	39	A10	☐		
Provincia	Comune	Indirizzo	Civico	Barrato	Interno	Scala	Piano	SNC	CAP
BS	Sirmione	VIA SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA	21					☐	25019

COMUNICA

la messa in esercizio dell'impianto in servizio privato, quindi non destinato ad un servizio pubblico di trasporto, e chiede al Comune l'assegnazione di un numero di matricola.

soggetto cui è stata affidata la manutenzione dell'impianto									
Denominazione/Ragione sociale						Tipologia			
OTIS SERVIZI SRL						SRL			
Sede legale									
Provincia	Comune	Indirizzo	Civico	Barrato	Interno	Scala	Piano	SNC	CAP
MI	Cassina de' Pecchi	VIA ROMA	108					☐	20051
Codice Fiscale					Partita IVA				
01729590032					01729590032				
Telefono			Posta elettronica ordinaria			Posta elettronica certificata			
02957001			roversellim@italy.otis.com			otis@pec.italy.otis.com			
Iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio					Provincia	Numero Iscrizione			
iscritto					MI	4Q4924			

soggetto incaricato per le verifiche periodiche all'impianto									
Denominazione/Ragione sociale						Tipologia			
MASSIMILIANO ROVERSELLI						altro			
Sede legale									
Provincia	Comune	Indirizzo	Civico	Barrato	Interno	Scala	Piano	SNC	CAP
VR	Verona	VIA CHIODA	76					☐	37136
Codice Fiscale					Partita IVA				
03318550237					03318550237				
Telefono			Posta elettronica ordinaria			Posta elettronica certificata			
3356429688			roversellim@italy.otis.com						
Iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio					Provincia	Numero Iscrizione			
iscritto					MI	4Q4924			

soggetto incaricato dell'installazione dell'impianto

Denominazione/Ragione sociale

OTIS SERVIZI SRL

Tipologia

SRL

Sede legale

Provincia

MI

Comune

Cassina de' Pecchi

Indirizzo

VIA ROMA

Civico

108

Barrato

Interno

Scala

Piano

SNC

CAP

☐

20051

Codice Fiscale

03318550237

Partita IVA

03318550237

Telefono

0295700443

Posta elettronica ordinaria

roversellim@italy.otis.com

Posta elettronica certificata

otis@pec.italy.otis.com

Iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio

iscritto

Provincia

MI

Numero Iscrizione

4Q4924

soggetto costruttore dell'impianto per disabili*(da compilare solo in caso di montacarichi o piattaforma elevatrice per disabili)*

Denominazione/Ragione sociale

OTIS SERVIZI SRL

Tipologia

SRL

Sede legale

Provincia

MI

Comune

Cassina de' Pecchi

Indirizzo

VIA ROMA

Civico

108

Barrato

Interno

Scala

Piano

SNC

CAP

☐

20051

Codice Fiscale

03318550237

Partita IVA

03318550237

Telefono

0295700443

Posta elettronica ordinaria

roversellim@italy.otis.com

Posta elettronica certificata

otis@pec.italy.otis.com

Iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio

iscritto

Provincia

MI

Numero Iscrizione

4Q4924

Valendosi della facoltà prevista dall'articolo 46 e dall'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445 e dall'articolo 483 del Codice Penale nel caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti,

DICHIARA

- ☒ di essere consapevole che è vietato porre o mantenere in esercizio impianti per i quali non sia stata effettuata, a seguito di eventuali modifiche, comunicazione al Comune
- ☒ di essere consapevole di dover inviare una nuova comunicazione al Comune, nonché al soggetto competente per l'effettuazione delle verifiche periodiche, quando si apportano modifiche costruttive non rientranti nell'ordinaria o straordinaria manutenzione ed in particolare: il cambiamento della velocità, il cambiamento della portata, il cambiamento della corsa, il cambiamento del tipo di azionamento, la sostituzione del macchinario, della cabina con la sua intelaiatura, del quadro elettrico, del gruppo cilindropistone, delle porte del piano, delle difese del vano e di altri componenti principali, previo adeguamento dell'impianto, per la parte modificata o sostituita nonché per le altre parti interessate dalle disposizioni del Decreto del Presidente della Repubblica 30/04/1999, n.162 e dalle disposizioni del Decreto del Presidente della Repubblica 24/07/1996, n. 459
- ☒ che in ogni cabina saranno esposte le avvertenze per l'uso dell'impianto ed una targa recante le seguenti indicazioni: soggetto incaricato ad effettuare le verifiche periodiche, installatore, numero di fabbricazione e numero di matricola, portata complessiva in chilogrammi e, in caso di ascensore, numero massimo di persone

Elenco degli allegati

(barrare tutti gli allegati richiesti in fase di presentazione della pratica ed elencati sul portale)

☒	copia della dichiarazione CE di conformità dell'installatore (in caso ascensore) o del fabbricante della macchina o del suo mandatario (in caso di montacarichi o piattaforma elevatrice per disabili)
☒	copia della lettera o documento per accettazione dell'incarico sottoscritto dal soggetto incaricato ad effettuare le verifiche periodiche all'impianto
☒	copia della lettera o documento per accettazione dell'incarico sottoscritto dal soggetto incaricato ad effettuare la manutenzione dell'impianto
☐	altri allegati (specificare)

Sirmione

30/03/2026

FRANCESCA SARTORI

Luogo

Data

il dichiarante

N. / ANNO 128-25 COMM. N. 21064

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE
(D.M. 37 del 22/01/2008, G.U. n. 61 del 12/03/2008 e legge n. 248 del 02/12/2005)

Il sottoscritto ZANINI GIUSEPPE, titolare e legale rappresentante dell'impresa SYSTEM IMPIANTI S.R.L., operante nel settore della progettazione ed installazione di impianti elettrici civili ed industriali, con sede in Viale dell'Industria n. 17 nel Comune di San Martino Buon Albergo (VR) Tel. 045/8780720 – Partita IVA 02223460235, iscritta nel Registro delle imprese (d.P.R. 7/12/1995, n.581) della Camera C.I.A.A. di Verona al n. 02223460235 – ed esecutrice

degli impianti elettrici quali: distribuzione, illuminazione ordinaria, illuminazione di emergenza, forza motrice e allacciamenti elettrici agli impianti meccanici dell'edificio adibito a Sala Teatro denominato "Lirica"

Fabbricato identificato catastalmente al Foglio 15 Particella 1259

inteso come: ☒ nuovo impianto ☐ trasformazione ☐ ampliamento ☐ manutenzione straordinaria
☐ altro:

commissionato da: **IMMOBILIARE AB SRL – Via Venezia, n.74 – 37019 Peschiera d/G. (VR)**

installato nei locali siti nel Comune di: **Sirmione** Prov. **BS**
Via **Solferino** n° **2** scala **-** piano **-1** interno **-**

di proprietà di: **IMMOBILIARE AB SRL – Via Venezia, n.74 – 37019 Peschiera d/G. (VR)**

in edificio adibito ad uso: ☐ industriale ☐ civile ☐ commercio
☒ altri usi: **Culturale**

L'impianto ha una potenza massima impegnabile di **15** kW

DICHIARA

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

☒ Rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art.5 da: **Ing. Cordioli Alessandro**
iscritto all'albo di: **Verona** n° **A2582**
☒ Seguito la norma tecnica applicabile all'impiego: **Norma CEI 64-8; UNI EN 1838; CEI 61439**

☒ Installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione;
☒ Controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di Legge.

Allegati obbligatori:

☒ Progetto ai sensi degli articoli 5 e 7;
☒ Relazione con tipologie dei materiali utilizzati;
☒ Schema dell'impianto realizzato;
☐ Riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti;
☒ Copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico - professionali
☐ Attestazione di conformità per impianto realizzato con materiali o sistemi non normalizzati

Allegati facoltativi:

DECLINA

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

Verona, 11/12/2025
(luogo e data)

Il responsabile tecnico
Zanini Giuseppe
(timbro e firma)

Il dichiarante
Zanini Giuseppe
(timbro e firma)

RELAZIONE CON TIPOLOGIE DEI MATERIALI UTILIZZATI
(COMPONENTI ELETTRICI)

POS.	TIPO DI COMPONENTE	MARCA	MODELLO TIPO ARTICOLO	RISPONDENZA ALLA REGOLA DELL'ARTE		
				C	M	A/R
	Cavi bassa tensione	General Cavi	FS17 FG16OR16	X X	X X	
	Serie civile	VIMAR Gewiss	PLANA System White	X X	X X	
	Carpenterie quadri	Bticino	Idroboard Mas SDX L	X X	X X	
	Apparecchiature modulari	Bticino	BTDIN	X	X	
		Contrel	TCS	X		
	Scatole/Cassette di derivazione	OLAN	OL1 OL2	X X	X X	
	Tubazioni corrugate	Gewiss	Serie FK15	X	X	
	Tubazioni PVC	Gewiss	Serie RK15	X	X	
	Corpi illuminanti	Sylvania	Resisto 600 Resisto 1500	X X		
		Nobile	PLDR40	X		
		Lombardo	ART 250 FIX 503	X X		
		Disano	RODI 832	X		
	Lampade di emergenza	Linergy	Prodigy	X		
	Passerella a filo	Sati	S2	X	X	
	Pulsante di sgancio	Gewiss	Serie 42 RV	X	X	
	Sezionatori	Palazzoli	CAM-SZ	X	X	

Legenda:

- C: il componente è dichiarato conforme alle norme dal costruttore (ad es. in catalogo)
M: il componente ha il marchio IMQ oppure altri marchi equivalenti
A/R: attestato / relazione di conformità di un laboratorio riconosciuto dalla legge 791/77 oppure certificato con sorveglianza rilasciato dall'IMQ

SYSTEM IMPIANTI s.r.l.
Viale dell'Industria, 17
37036 S. MAURIZIO S.A. (VR)
Tel. 045 8750720 - Fax 045 8780725
C.F. e P. IVA: 0222346 023 5

LEGENDA SIMBOLI	
	PLAFONIERA RODI 832 LED
	PLAFONIERA 36W BIANCO DINAMICO 240V IP20
	RESISTO 1500 IP66 7100LM 840
	PLAFONIERA ART 250
	FARETO FIX 503
	QUADRO ELETTRICO
	PASSERELLA PORTACAVI IN FILO D'ACCIAIO 300 mm
	PASSERELLA PORTACAVI IN FILO D'ACCIAIO 200 mm
	PRODIGY 450LM 2H SE P45 ENERGY TEST
	RIVELATORE DI PRESENZA
	PULSANTI BAMBULO CHIAMATA
	PULSANTE A TIRANTE
	SUONERIA BACCHI DISABILI
	INVERTER
	PULSANTE LUMINOSO
	INTERRUTTORE
	DEVIATORE
	INVERTITORE
	ALLACCIAMENTO UNITA' INTERNA
	ALLACCIAMENTO UNITA' ESTERNA
	ALLACCIAMENTO UTA
	ALLACCIAMENTO POMPA RILANCIO
	ALLACCIAMENTO BOLLER ELETTRICO
	ALLACCIAMENTO TERMOCARREDO ELETTRICO
	ALLACCIAMENTO ASCENSORE
	PRESA 10/16A
	PRESA UNEL
	TERMOSTATO AMBIENTE (NON DI NOSTRA FORNITURA)
	COMANDO UTA (NON DI NOSTRA FORNITURA)

-	-	-
-	-	-
-	-	-
1	11/12/2025	As-Built
N° REVISIONE	DATA	OGGETTO

IMPRESA INSTALLATRICE IMPIANTI ELETTRICI

SYSTEM impianti

PROGETTAZIONE ED INSTALLAZIONE IMPIANTI ELETTRICI CIVILI ED INDUSTRIALI

Viale dell'Industria, 17 - 37038 - San Martino Buon Albergo (VR)
tel. 045 87 80 720 - fax 045 87 80 725 - www.systemimpianti.it

COMMITTENTE

Immobiliare AB Srl
Via Venezia, 74 - 37019 Peschiera del Garda

PROGETTISTA

LAVORO

AREA EX-KURSAAL
Comune di Sirmione (BS)
Impianti elettrici "LIRICA"

COMMESSA

21-064

DATA

11/12/2025

REDAZIONE

L.ME.

SCALA

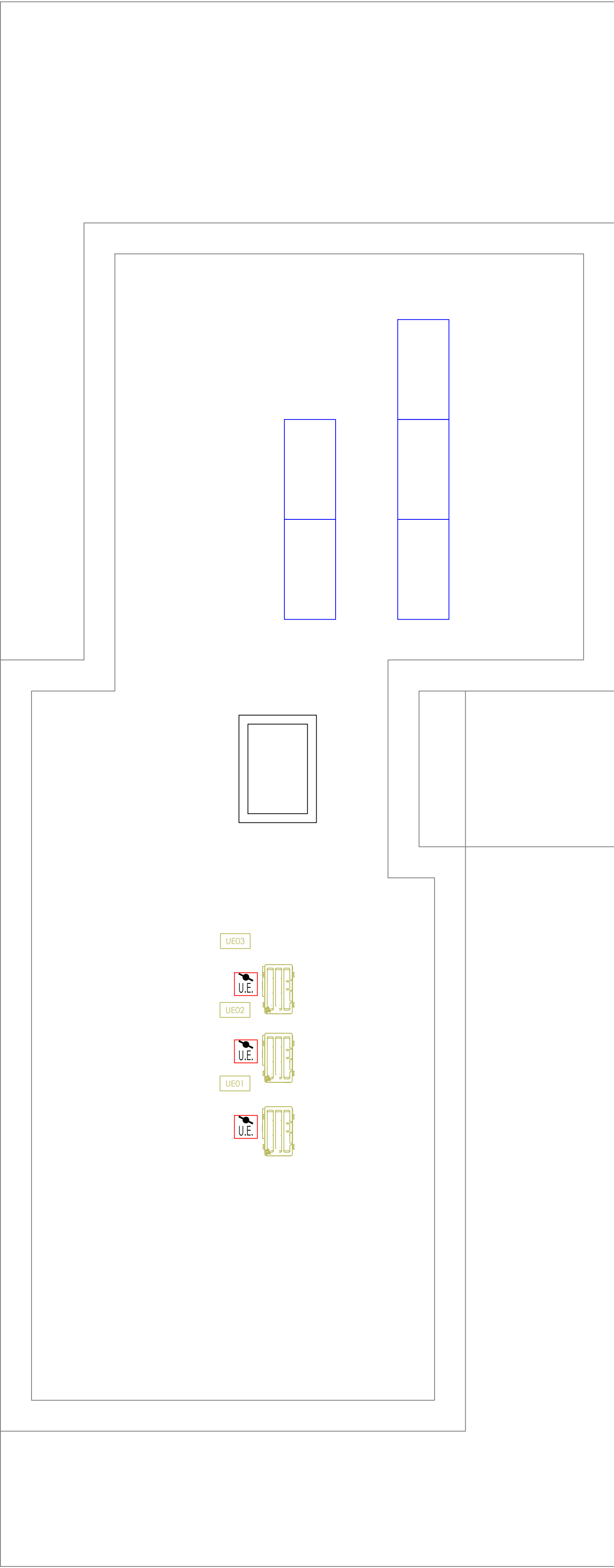
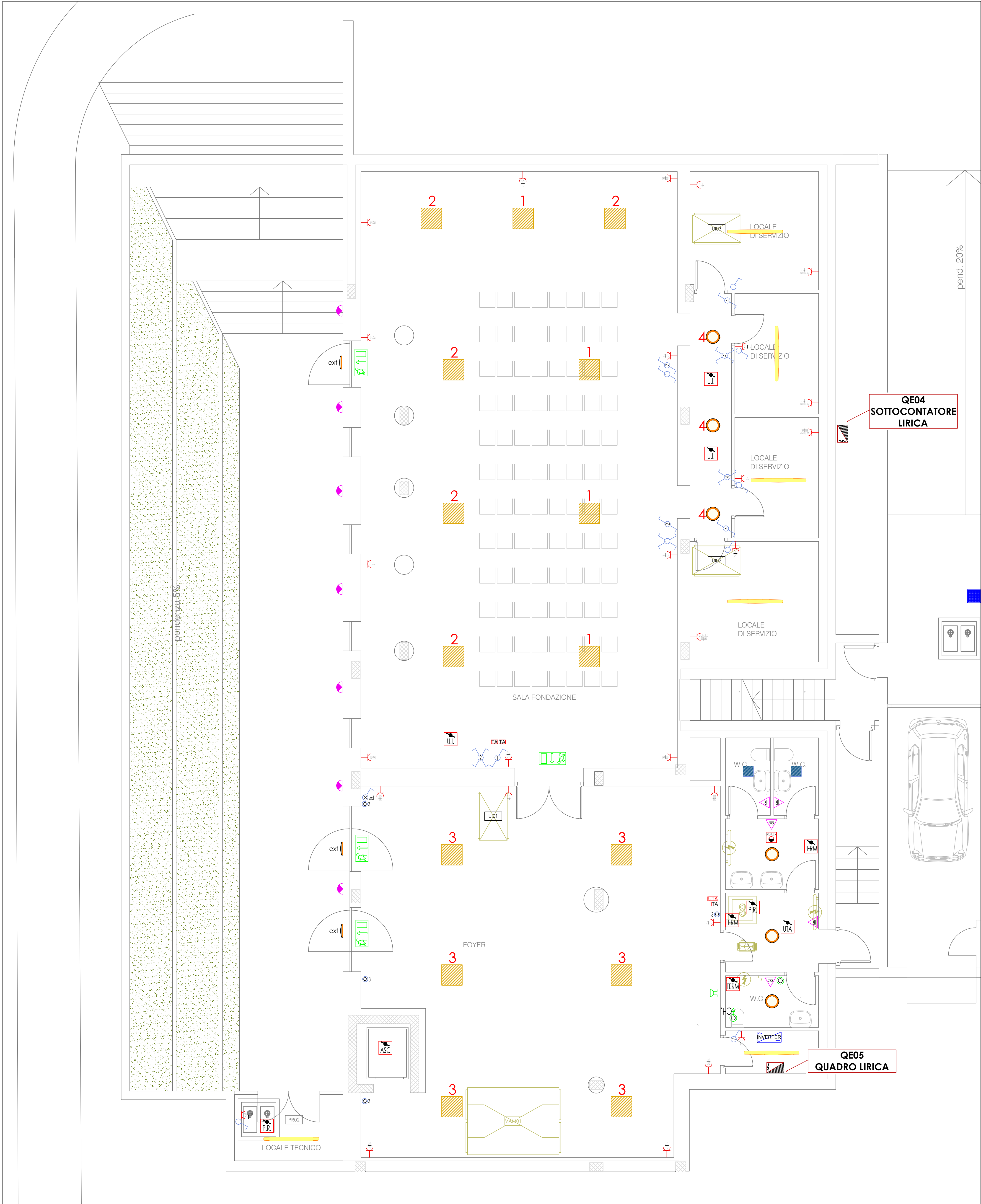
1:100

NOME FILE

ELE21

TAV.

ELE
21



MINISTERO DELL'INDUSTRIA DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO
DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE
ART. 7 D.M. N. 37 DEL 22.01.2008

Il sottoscritto **TRENTIN MARINO**

legale rappresentante della ditta "**TERMOSANITARIA TRENTIN MARINO S.R.L.**"

operante nel settore **INSTALLAZIONE IMPIANTI TERMICI, IDRICO – SANITARI, GAS**

con sede in **Via dell'Artigianato, 24 loc. Pilastro di Bonavigo (VR)**

tel. **0442/670275** – partita IVA: **03823430230**

– Iscritta nel registro delle imprese di Verona n. **03823430230** dal 02.01.2009
della camera C.C.I.A.A. di **VERONA R.E.A. n. 368571**

– Iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane di **VERONA n. 135450**

Esecutrice dell'impianto di riscaldamento, condizionamento in pompa di calore ed idrico sanitario
inteso come nuovo impianto

commissionata dalla ditta "**IMMOBILIARE AB S.r.l. P.I. 03984350235**" con sede in via Venezia, 74

Peschiera del Garda - Verona installato nell'edificio adibito a Sala Teatro identificato come **Fg. 15 Mapp.**

1259, sito in via Solferino, 2 – Sirmione - Brescia di proprietà della Stessa

in edificio adibito ad uso culturale

DICHIARA

Sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6 della legge n. 37/2008, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- Rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 da **Cordioli Ingegnere Alessandro N.I.A. A2582**
- Seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego: norme **UNI 9182 – UNI 12056**
- Seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego: norme **UNI 14825:2019; UNI 14511:2018;**
- Seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego: norma **UNI EN 14114; D.P.R. n. 412/93; e successivi aggiornamenti**
- Rispettato il progetto (per gli impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 della legge n. 46/1990) ed art. 4 del D.P.R. n. 447 del 06.12.1991)
- Installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, art. 5 e 6) della legge 37/2008;
- Controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

- Progetto ai sensi degli articoli 5 e 7
- Relazione con tipologia dei materiali utilizzati;
- Copia di certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico – professionali;

DECLINA

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

Bonavigo, 11/12/2025

Il dichiarante (timbro e firma)

TM
Termosanitaria Trentin Marino
VERONA
Via dell'Artigianato n. 24
37060 BONAVIGO (Verona)
C.F./P. Reg. Imp. di VR 03823430230
Cap. Soc. € 20.000,00 I.V.

RELAZIONE CON LA TIPOLOGIA DEI MATERIALI UTILIZZATI
(allegato alla dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte)

IMPIANTI REALIZZATI

**Formazione impianto termico e condizionamento a pompa di calore
Nell'edificio adibito a Sala Teatro identificato con Fg. 15 – Mapp. 1259
Sita in via Solferino, 2 – Sirmione - Brescia**

TIPOLOGIE DEI MATERIALI USATI PER L'IMPIANTO DI CUI SOPRA

1) IMPIANTO TERMICO

1.1 – IMPIANTO CONDIZIONAMENTO/RISCALDAMENTO

- Pompa di calore con sistema a refrigerante Variabile
- Utilizzo: riscaldamento/condizionamento ambiente
- Nr 03 unità esterna marca "DAIKIN" modello "RXYSCQ5TMV1B"
- Nr 03 unità interna canalizzata marca "DAIKIN" modello "FXSQ140A2VEB"
- Potenza termica cadauno 16 KW Condizionamento 14 Kw

1.2 – Organi di regolazione temperatura ambiente

- Termostato di regolazione marca "DAIKIN" modello "BRC1H52W"

1.3 – Rete di distribuzione impianto pompa di calore

- Distribuzione impianto in rame a saldare Ø 6.4 - 9.52 - 12.7 - 15.88 - 19.05 - 22.20 - 28.58 con isolamento termico

1.4 – Distribuzione aria

- Canalizzazioni distribuzione aria interna uffici marca "P3 DUCTAL" mod. "15 HP 21 PANNELLO PIRAL HD HYDROTEC"
- Bocchette e diffusori in alluminio a servizio degli uffici marca "TECNOVENTIL"

3) IMPIANTO IDRICO SANITARIO

3.1 Allacciamenti

- All'impianto idrico sanitario UNI 9182/87 par. 20.3.7

3.2 Rete di distribuzione impianto idrico sanitario

- Distribuzione impianto idrico sanitario con tubazione in multistrato Ø 25 - 32 con isolamento termico in conformità alla Legge 10/91 a partire dal montante predisposto sino al collettore di distribuzione e al bollitore
- Distribuzione impianto idrico sanitario con tubazione in multistrato Ø 16 con isolamento termico in conformità alla Legge 10/91 a partire dal collettore di distribuzione sino ad ogni attacco sanitario entro bagno

3.3 Produttore acqua calda sanitaria

- Bollitore ad accumulo per acqua calda sanitaria da Lt 30 marca "ARISTON" modello "ANDRIS 30"

Bonavigo, li 11/12/2025

Il dichiarante
TRENTIN MARINO S.R.L.
Via dell'Artigianato, 10 - 37060 Sirmione (BS)
C.F./P. Reg. Imp. di Vat. 03623430230
Cap. Soc. € 20.000,00 I.V.

ABACO DIMENSIONI DIFFUSORI DI RIPRESA MULTIDIREZIONALI AD ALETTE FISSE					
	Grandezza	Portata m³/h	Perdita di carico Pa	Indice di rumorosità NR	Diametro flessibile mm
	150x150	100 - 200	7 - 25	20 - 35	Ø 160
	225x225	200 - 300	10 - 25	20 - 37	Ø 204
	300x300	300 - 600	7 - 25	20 - 35	Ø 204
	375x375	600 - 1000	10 - 25	25 - 35	Ø 254
	525x525	1000 - 2000	5 - 25	20 - 35	Ø 254

Legenda Impianto di regolazione	
Simbolo	Descrizione
	Sonda temperatura ambiente via Bus
	Sonda ambiente qualità dell'aria via Bus

ABACO DIMENSIONI DIFFUSORI DI MANDATA MULTIDIREZIONALI AD ALETTE FISSE					
	Grandezza	Portata m³/h	Perdita di carico Pa	Indice di rumorosità NR	Diametro flessibile mm
	310	95 - 165	23 - 69	26 - 40	Ø 160
	400	165 - 390	12 - 48	23 - 40	Ø 204
	500	390 - 580	18 - 39	31 - 40	Ø 204
	600	580 - 720	23 - 35	35 - 40	Ø 254

BOCCHETTE DI MANDATA					
	Grandezza	Portata m³/h	Perdita di carico Pa	Indice di rumorosità NR	Diametro flessibile mm
	100x80	60 - 90	14 - 30	21 - 31	Ø 102
	200x80	90 - 200	7 - 30	18 - 35	Ø 102
	200x150	200 - 370	7 - 22	21 - 35	Ø 160
	300x150	370 - 530	9 - 18	27 - 35	Ø 204
	400x200	530 - 870	5 - 14	23 - 35	Ø 254

LEGENDA IMPIANTO DI ESTRAZIONE ARIA	
Simbolo	Descrizione
	Canale a sezione rettangolare di ripresa aria. - Dimensioni: Larghezza (mm) x Altezza (mm)
	Condotto flessibile isolato di ripresa aria
	Montante canalizzazione a sezione rettangolare di ripresa aria
	Valvola di estrazione aria viziata di tipo circolare regolabile - c.f.r. abaco dimensionale

TABELLA INDICATIVA DEGLI ISOLAMENTI TERMICI DELLE CONDOTTE				
Isolamento termico delle canalizzazioni dell'aria realizzato con lastra isolante in elastomero espanso a cellule chiuse incollata esternamente alla canalizzazione compresi ripristini di giunti, flange etc.			$\lambda = 0,034$ [W/MK] A T=0°C	
			$\lambda = 0,038$ [W/MK] A T=40°C	
Circuito	Installazione delle tubazioni	Tipo isolante	Spessore isolante [mm]	Finitura esterna
Canali di mandata e ripresa	Nei locali tecnici e all'esterno degli edifici	Elastomero	19	Lamierino d'alluminio Sp. 6/10 [mm]
	Nei cavedi	Elastomero	19	-
	Nei controsoffitti	Elastomero	10	-
	A vista negli ambienti	Elastomero	10	Lamierino d'alluminio Sp. 6/10 [mm]

NOTE GENERALI CANALIZZAZIONI AERAILICHE - PUNTI DI ISPEZIONE	
Le canalizzazioni saranno in acciaio zincato a sezione rettangolare secondo norma UNI EN 1507/2008 e saranno dotate di dispositivi di ispezione secondo norma UNI EN 12097 ed in particolare portine di accesso saranno previste nei seguenti casi: - ogni cambio di dimensione (riduzione); - ogni cambio di direzione (curva, spostamento, derivazioni ad una o più vie) maggiore di 45 °; - nei tratti rettilinei ogni 7,5 metri di sviluppo di condotta; - alla base ed alla sommità di ogni tratto verticale di condotte; - prima e dopo ogni componente di linea significativo (silenziatore, serranda tagliafuoco etc.).	

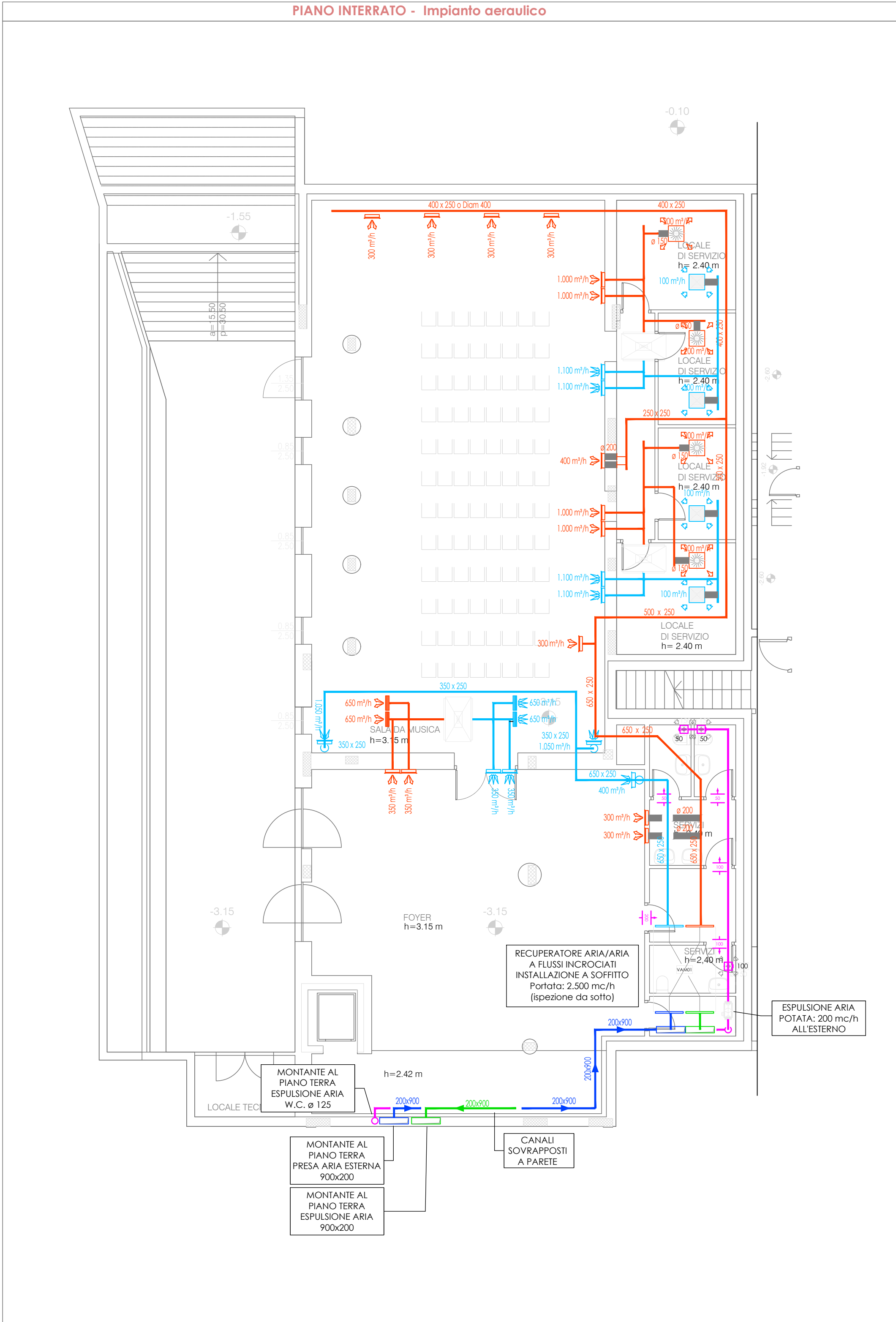
BOCCHETTE DI RIPRESA					
	Grandezza	Portata m³/h	Perdita di carico Pa	Indice di rumorosità NR	Diametro flessibile mm
	200x100	95 - 145	14 - 32	16 - 29	Ø 102
	200x150	145 - 235	14 - 32	19 - 31	Ø 160
	300x150	235 - 355	14 - 30	22 - 33	Ø 204
	300x200	355 - 495	17 - 30	26 - 35	Ø 204
	400x200	495 - 645	17 - 28	28 - 35	Ø 254
	400x250	645 - 765	18 - 24	30 - 35	Ø315

ABACO DIMENSIONI VALVOLA DI RIPRESA ARIA W.C.					
	Grandezza	Portata m³/h	Perdita di carico Pa	Indice di rumorosità NR	Diametro flessibile mm
	Ø 100	30 - 50	15 - 30	25 - 35	Ø 102
	Ø 125	50 - 80	5 - 25	25 - 32	Ø 127
	Ø 160	80 - 100	5 - 15	25 - 30	Ø 127

ABACO DIMENSIONI FESSURA SOTTOPORTA					
	Larghezza porta	Portata 10 mm $\Delta P = 10$ Pa	Portata 15 mm $\Delta P = 10$ Pa	Portata 20 mm $\Delta P = 10$ Pa	Portata 30 mm $\Delta P = 10$ Pa
	mm	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
	800	80	120	160	240
	900	90	130	180	260
	1000	100	150	200	300

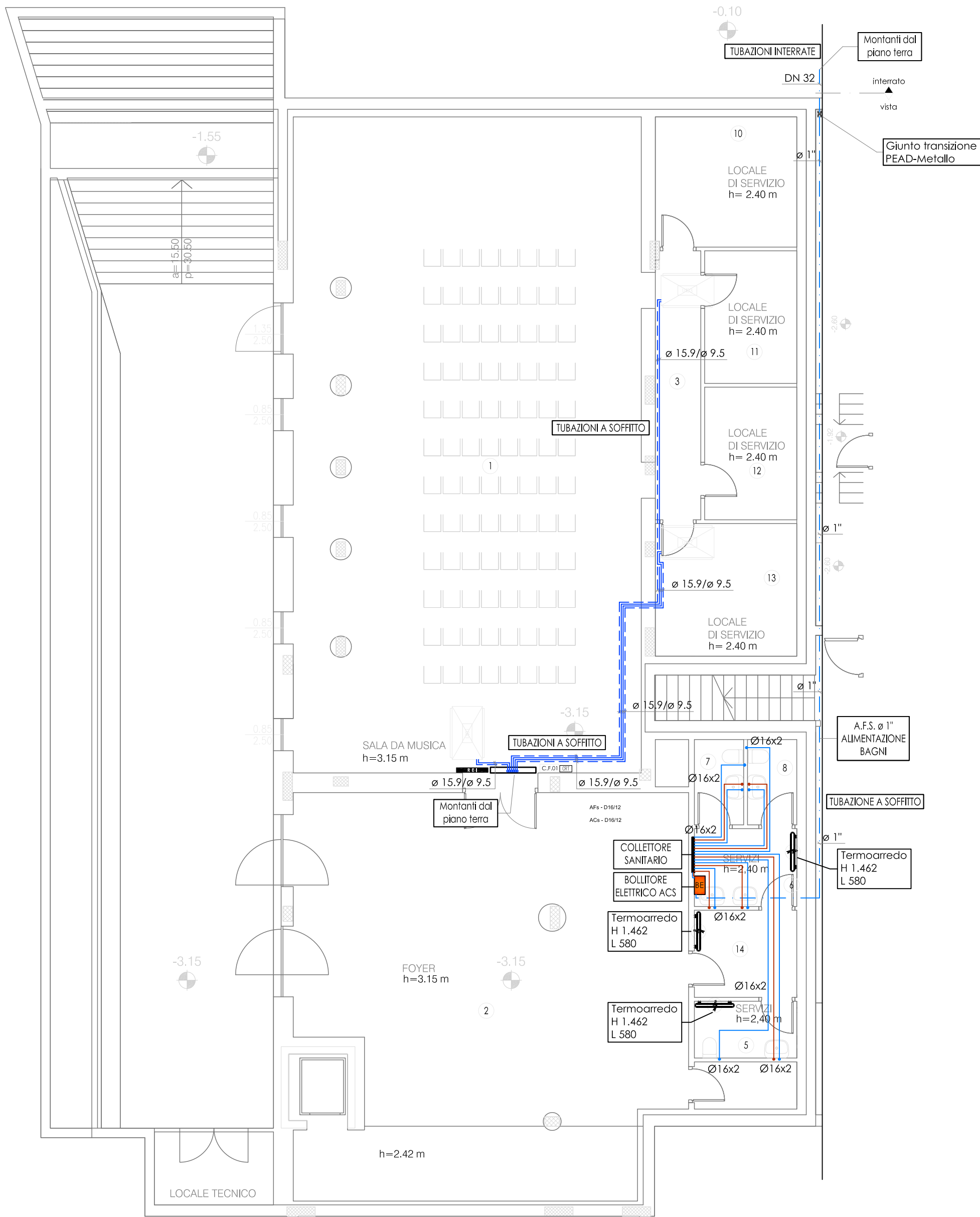
LEGENDA APPARECCHIATURE			
Acronimo	Descrizione	Acronimo	Descrizione
VAM01	Recuperatore di calore aria/aria - portata: 3.000 mc/h	ESP01	Espulsore aria W.C. ciechi - portata: 200 mc/h

LEGENDA IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA			
Simbolo	Descrizione	Simbolo	Descrizione
	Canale a sezione rettangolare di mandata aria Dim.: Larghezza (mm) x Altezza (mm)		Montante canalizzazione a sezione rettangolare di mandata e ripresa aria
	Canale a sezione rettangolare di ripresa aria Dim.: Larghezza (mm) x Altezza (mm)		Calata canalizzazione a sezione rettangolare di mandata e ripresa aria
	Canale a sezione rettangolare di presa aria esterna Dim.: Larghezza (mm) x Altezza (mm)		Montante canalizzazione a sezione circolare di mandata e ripresa aria
	Canale a sezione rettangolare di espulsione aria Dim.: Larghezza (mm) x Altezza (mm)		Calata canalizzazione a sezione circolare di mandata e ripresa aria
	Canale a sezione circolare di espulsione aria viziata bagni ciechi		Diffusore elicoidale ad alta induzione con camera di raccordo e serranda di taratura
	Condotto flessibile fonoisolato di mandata e ripresa aria		Diffusore quadrangolare in alluminio a quattro vie con camera di raccordo e serranda di taratura
	Recuperatore di calore aria/aria a flussi d'aria incrociati		Valvola di estrazione aria viziata di tipo circolare regolabile - (c.f.r. abacchi dimensionali)
	Griglia espulsione aria a parete da esterno in materiale plastico con rete antivalvole - dim.: Ø ...		Fessura sotto porta per transito portata Q - (c.f.r. abacchi dimensionali)
	Griglia presa aria esterna a parete da esterno in materiale plastico con rete antivalvole dim.: Ø ...		Serranda tagliafuoco

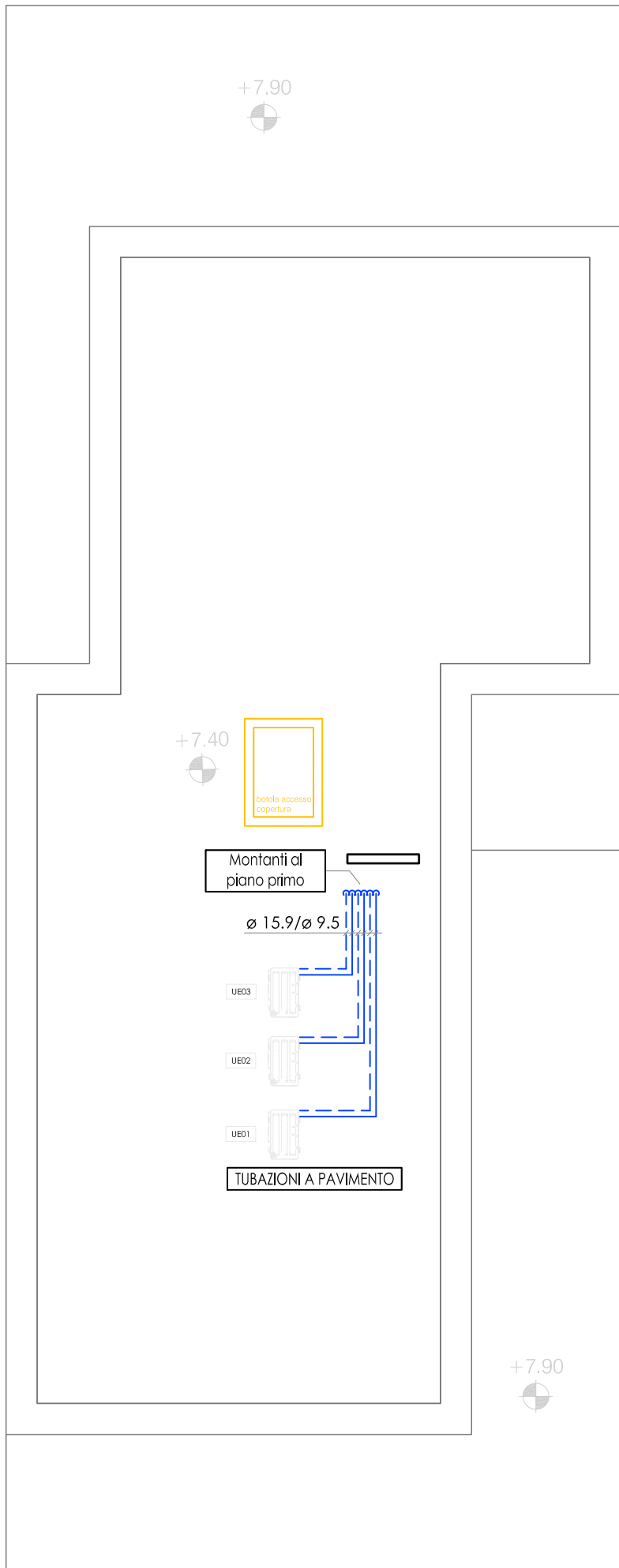


Questo disegno è riservato			
		Via dell'Artigianato n. 24 37040 - Bonavigo (VR) tel. 0442 674285 fax 0442 670257 e-mail : commerciale@temosantariatm.com	
Nome disegno:	C09.099-V2-L34-TM_09-aria-REV 06.dwg	Disegnato:	SIRMIONE (BS)
Scala:	1:100	Revisione:	GM 10 12 25
Immobilare AB srl Via Venezia n. 74 37019 - Peschiera del Garda (VR)		Area Ex-Kursaal edilizia libera 3 e 4 e Fondazione lirica Comune di Sirmione - BS	
Impianto aerailico (AS-BUILT)			
Elaborati grafici eseguiti con AUTOCAD versione 2000 Serie 343-19138548 Lo studio si riserva la proprietà dei presenti disegni con diritto di riproduzione e ceduto a terzi senza esplicita autorizzazione			

PIANO INTERRATO - Impianto di condizionamento-idrico sanitario



PIANO COPERTURA - Impianto di condizionamento



Tipologia tubazioni, isolamenti, rivestimenti

Circuito	Installazione tubazioni	Tipo tubazione	Tipo isolante	Spessore isolante	Finitura esterna
Acqua calda	Locali tecnici, esterno	Acciaio nero UNI-EN 10255 fino a 4" UNI-EN 10216 da 5"	Lana di roccia	da Ø 1/2" a Ø 1": sp. 25 mm da Ø 1 1/4 a Ø 2 1/2": sp. 40 mm da Ø 3" in su: sp. 50 mm	Lamierino di alluminio sp. 6/10 mm
Acqua calda e refrigerata	Locali tecnici, esterno	Acciaio nero UNI-EN 10255 fino a 4" UNI-EN 10216 da 5"	Guaine in elastomero espanso	da Ø 1/2" a Ø 1": sp. 32 mm da Ø 1 1/4 a Ø 2 1/2": sp. 40 mm da Ø 3" in su: sp. 50 mm	Lamierino di alluminio sp. 6/10 mm
Acqua calda e refrigerata	Montanti e distribuzione principale	Acciaio nero UNI-EN 10255 fino a 4" UNI-EN 10216 da 5"	Guaine in elastomero espanso	da Ø 1/2" a Ø 1": sp. 13 mm da Ø 1 1/4 a Ø 1 1/2": sp. 19 mm da Ø 2" a Ø 3": sp. 25 mm	-
Acqua calda e refrigerata	Distribuzione interna	Polietilene reticolato (PEX)	Guaine in elastomero espanso	Ø 16: sp. 6 mm da Ø 20 a Ø 32: sp. 9 mm da Ø 40 a Ø 50: sp. 12 mm da Ø 63: sp. 16 mm	-
Impianto solare termico	Montante	Rame	Lana di roccia	18x1: sp. 20 mm	-
Impianto solare termico	Locali tecnici, esterno	Rame	Lana di roccia	18x1: sp. 20 mm	Lamierino di alluminio sp. 6/10 mm

TABELLA DIAMETRO ALIMENTAZIONI IDRICHE SINGOLO APPARECCHIO

VASO	LAVABO
fredda DN15 D16/12	fredda-calda DN15 - DN15 D16/12 - D16/12

N.B. le collettazioni dovranno rispettare la legge n. 10/91 (DPR 412 del 26 agosto 1993, Norma UNI 10376)

spazio riservato a firma



Via dell'Artigianato n. 24
37040 - Bonavigo (VR)
tel. 0442 674285
fax 0442 670257
e-mail : commerciale@termosanitariatm.com

nome disegno: C09.099-V2-L34-TM_10 condizionamento-idrico-REV 05.dwg | cliente: SIRMIONE (BS) | operatore: GM | data progetto: 10 12 25

progetto: **TM10**
scala: **1:100**

committente: **Immobiliare AB srl**
Via Venezia n. 74
37019 - Peschiera del Garda (VR)

autonorme:

Area Ex-Kursaal edilizia libera 3 e 4 e Fondazione lirica Comune di Sirmione - BS

- Impianto di condizionamento; idrico sanitario piano terra (AS-BUILT)
- Impianto di condizionamento piano copertura (AS-BUILT)

In accordo con la Direttiva Macchine 2006/42/CE / According to 2006/42/EC Machinery Directive.

Il Fabbrikante / The manufacturer:

Nome / Name: **ZARDOYA-OTIS S.A.** CIF N°: **A28011153**
Indirizzo/ Address: **GOLFO DE SALÓNICA 73. 28033 MADRID.**

Dichiara che la piattaforma per persone e con velocità nominale $\leq 0,15$ m/s / Declares, that the lifting platform for persons and with nominal speed $\leq 0,15$ m/s :

Tipo / Type: Piattaforma
Designazione Commerciale / Commercial designation: Gen2 Home/ Trivium Home
N° di Impianto/ Contract No.: 54NS2464

È stato progettato per l'installazione in un edificio e soddisfa le disposizioni pertinenti della Direttiva Macchine 2006/42 /EC e della Direttiva sulla compatibilità elettromagnetica 2014/30/EU./ Has been designed for installation in a building and fulfills the relevant provisions of the Machinery Directive 2006/42/EC, the Electromagnetic Compatibility Directive 2014/30/EU.

Norme armonizzate standard applicate (se nel caso) / Harmonized Standards Applied (if this is the case): EN 12015:2014; EN 12016:2013; EN 81:41:2010

Procedura di valutazione della conformità / Conformity assessment procedure:

* Certificato di Esame di tipo (N°)/referente of EU type examination certificate (N°):
IMQ CR 467 DM rev.7
Organismo certificatore/ Notified body: IMQ
N° di identificazione / Identification n°: 0051

* Controllo interno sulla fabbricazione della macchina in accordo con l'Allegato VIII, punto 3/ The internal checks on the manufacture of machinery according to Annex VIII, point 3.

Il sig. J.I Zuriaga, C / Benjamin Outram, 1, 28918 Leganés-Madrid è la persona autorizzata a conservare il fascicolo tecnico, preparato in conformità con allegato VII della Direttiva Machine 2006/42/EC. Mr. J.I Zuriaga, C/ Benjamin Outram, 1, 28918 Leganés-Madrid, is the person holding the technical file of this product, made according to Annex VII of the 2006/42/EC directive.

**Luogo e data della Dichiarazione /
Place and date of Declaration**

Madrid, 18/10/2022

**Nome e Firma /
Identity and Signature**



J.I. Zuriaga

Director de Ingeniería
Engineering Director

DICHIARAZIONE DI CORRETTA INSTALLAZIONE

Visto l'esito delle verifiche condotte in conformità alla Direttiva Macchine 2006/42/CE (recepita dal D.L. 27/01/2010 n°17) si dichiara che il seguente:

- Prodotto:	Piattaforma Elevatrice per persone
- Tipo:	Gen2 Home
- Certificato di tipo	IMQ CR 467 DM
- Impianto N°:	54NS2464
- Anno di produzione:	2022
- Luogo di installazione:	Via Solferino, 2 25019 - Sirmione BS

è stato installato e messo in servizio in conformità alle istruzioni di montaggio ed avendo eseguito tutte le prove per la messa in funzione, fornite dal Costruttore della macchina.

DECLINA

Ogni responsabilità per danni a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi o da carenze di manutenzione o riparazioni.

Nome	Luca Scaldaferrì (Direttore Tecnico)
Firma	
Luogo	CASSINA DE' PECCHI - MI -
Data	

tel. +39 02 957001
fax +39 02 95305809
otis@pec.italy.otis.com
otis.com

Otis Servizi Srl
Sede Legale e Amministrativa
Via Roma, 108
20051 Cassina de' Pecchi (MI)

Capitale Sociale Euro 11.500.000 i.v.
Registro Imprese Milano REA MI-1644820
Codice Fiscale, P. Iva: 01729590032
Codice Fatturazione VIR1R0U

OTIS

Sottoscritto con firma digitale

LUCA SCALDAFERRI
27/03/2026 14:54:31

CARATTERISTICHE DELL'IMPIANTO

		Unità	Caratteristiche	Dato
GENERALI	Portata	kg	Q	385
	N° di passeggeri		PASS	3
	Velocità	m/s		0,15
	N° accessi in cabina			1
	Massa di cabina + Portata	kg		378 + 385
	Potenza	kW		0,92
	N° di fasi			1 +N(Neutro)+T(Terra)
	Corrente nominale rete	A		4,3
	Corrente massima macchina	A		4,3
	Voltaggio	V		230V
	Frequenza	Hz		50HZ
CABINA	DBG	mm		992
	Guide			T_450AL
	Distanza massima staffaggio	mm	Max.	1840
	Ammortizzatore		N° x TIPO	N/A
	Paracadute			F0312AR
	Freno della Macchina			N/A
	UCM			N/A
	Dimensioni	mm x mm	CW x CD	1100 x 1400
	Porte di cabina		Principale Secondaria	PAX N/A
VANO	S	m		0,13
	K	m		2,55
	Corso	m		3,2
	Numero di piani serviti		Totali	2
			Principale	2
			Secondaria	N/A
	Catena	kg x m	N/A	N/A
	Dimensioni	mm x mm	HW x WTW	1550 X 1750
	Porte di piano		Principale	PRIMAP
			Secondaria	N/A
	Serratura		Principale Secondaria	F_A23400AA N/A
CONTRAPPESO	DBG	mm		1020
	Guide			
	Distanza massima staffaggio		Max.	1840
	% bilanciamento			45
	Massa	kg		555
	Ammortizzatore			
LIMITATORE	Modello			20641L
	Ø x [RES]	mm x kN		12,5 mm x 4,2 kN
MACCHINA	Modello			20000AB2
	Posizione della macchina			NEL VANO
	Potenza macchina	kW		0,52
	Corrente nominale macchina	A		4,2
	Corrente massima rete	A		14,3
	Taglia			1:1
	Funi		N° x TIPO	2 x CONTITECH 30 x 3,3 mm
	Carico di rottura delle funi	kN		43kN
	Coef. sicurezza			11,25
CONTROL	Quadro			GEN2HOME
	Drive			FREQUENZA VARIABILE
	Schema elettrico			54NS2464

LISTA COMPONENTI DI SICUREZZA

DISPOSITIVI	RIFERIMENTO COMPONENTE	NUMERO DEL CERTIFICATO DI ESAME	ENTE CERTIFICATORE E NUMERO DI IDENTIFICAZIONE
Serratura di porta di piano Principale	F_A23400AA	3695-49-64	LLOYD'S REGISTER QUALITY ASSURANCE FRANCE SAS 2748
Serratura di porta di piano Secondaria	N/A	N/A	N/A
Paracadute di cabina	F0312AR	EU-SG 263	TÜV SÜD Industrie Service GmbH 0036
Paracadute di contrappeso	N/A	N/A	N/A
Freno della Macchina	N/A	N/A	N/A
Limitatore	20641L	IMQ CR 467 DM	IMQ ISTITUTO ITALIANO DEL MARCHIO DI QUALITÀ S.P.A. 0051
	N/A	N/A	N/A
Limitatore contrappeso	N/A	N/A	N/A
Ammortizzatore di cabina	N/A	N/A	N/A
Ammortizzatore di contrappeso			
UCM	N/A	N/A	N/A
PESSRAL	N/A	N/A	N/A
SCS	N/A	N/A	N/A

Certificato Porte Tagliafuoco

PIANO	Principale	Secondario
1	N/A	N/A
2	N/A	N/A
3	N/A	N/A
4	N/A	N/A
5	N/A	N/A
6	N/A	N/A
7	N/A	N/A
8	N/A	N/A
9	N/A	N/A
10	N/A	N/A
11	N/A	N/A
12	N/A	N/A
13	N/A	N/A
14	N/A	N/A
15	N/A	N/A
16	N/A	N/A
17	N/A	N/A
18	N/A	N/A
19	N/A	N/A
20	N/A	N/A
21	N/A	N/A
22	N/A	N/A
23	N/A	N/A
24	N/A	N/A

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI SIRMIONE

ATTO UNICO DI COLLAUDO STATICO PARZIALE

(Il presente Atto riguarda l'edificio denominato "Libera 4". Le strutture dell'edificio "Libera 3" sono state oggetto di precedente collaudo statico, le strutture della piscina saranno oggetto di successivo collaudo statico)

delle opere strutturali facenti parte dell'AREA EX-KURSAAL, EDILIZIA RESIDENZIALE E CONVENZIONATA (EDIFICI "LIBERA 3 E 4") E FONDAZIONE LINA AIMARO BERTASI e relative, nello specifico, allo stralcio definito dall'edificio denominato "LIBERA 4", in Via Solferino/Via Cialdini, Sirmione (BS).

Committente: Immobiliare AB srl, Via Venezia n.74, Peschiera d/G (VR).

1) RELAZIONE

Progetto architettonico: arch. Giovanni Cenna, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n.1309, Piazzetta San Pietro in Carnario n.5, Verona.

Progetto delle strutture: ing. Giampaolo Naso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona al n.A2086, Via Mameli n.13, Verona.

Direzione dei Lavori delle strutture: ing. Giampaolo Naso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona al n.A2086, Via Mameli n.13, Verona.

Impresa esecutrice delle opere: GE.CO Costruzioni Verona, Via Carmelitani Scalzi n.1, Verona.

Denuncia: a seguito del Permesso di Costruire prot. n. 1020 del 05/12/2019:

- ai sensi e per gli effetti dell'art.65 del D.P.R. n.380/2001, in data 26.10.2020 è stata presentata allo Sportello Telematico Unificato dal Progettista delle strutture ing. Giampaolo Naso la Denuncia delle Opere Strutturali da parte dell'Impresa esecutrice (c_i633-12694).

Norme tecniche: D.M. 17 gennaio 2018 – Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni; Circ. n.7 del 21 gennaio 2019 – Istruzioni per l'applicazione dell'Aggiornamento delle Norme Tecniche delle Costruzioni.

Relazione a struttura ultimata parziale:

Relazione redatta da parte del Direttore dei Lavori strutturali, ing. Giampaolo Naso, nella quale si indica che i lavori strutturali, di cui al presente Atto di Collaudo Statico Parziale, sono iniziati il 04/02/2021 e sono terminati il 06/04/2023.

Si sottolinea che il presente Atto riguarda l'edificio denominato "Libera 4"; le strutture dell'edificio "Libera 3" sono state oggetto di precedente collaudo statico, le strutture della piscina saranno oggetto di successivo collaudo statico.

Prove sui materiali:

Durante il corso dei lavori sono state effettuate le prove sui materiali impiegati nelle strutture di cui ai seguenti certificati, sono stati altresì raccolti le attestazioni ed i certificati necessari:

- Certificati di laboratorio per prove di rottura su cls ed acciaio da parte del laboratorio certificato Veneta Engineering, Via Lovanio n.8, Verona:
n.8641-8642-8643-8644-8645/2021 del 19.05.2021; n. 13520-13521-13522-13523-13524/2021 del 03.08.2021; n.16824/2021 del 30.09.2021;
n.17392/2021 del 11.10.2021; n.17526/2021 del 13.10.2021; n.17937/2021 del

22.10.2021; n.17964/2021 del 25.10.2021; n.18260/2021 del 27.10.2021;
n.20028/2021 del 19.11.2021; n.20046/2021 del 22.11.2021; n.20435/2021 del
30.11.2021; n.21237/2021 del 13.12.2021; n.22470/2021 del 31.12.2021;
n.1049/2022 del 20.01.2022; n.1623/2022 del 01.02.2022; n.3437/2022 del
28.02.2022; n.3438/2022 del 28.02.2022.

Tali certificati hanno dato esito positivo confermando che i materiali utilizzati sono conformi alle prescrizioni di progetto.

Caratterizzazione geotecnica:

Il Progettista si è riferito alla relazione geologico-geotecnica redatta dal dott. geologo Lino Munari, il quale ha definito che il terreno in esame è caratterizzato dalla presenza di strati di argilla con limo o sabbia, limo, argilla, argilla limosa consistente. La quota di falda è stata definita con risalita capillare fino a -6,0 m circa dal piano di campagna con possibilità nei periodi di abbondanti piogge di ristagno di acqua a livelli più superficiali. Il terreno è stato classificato di categoria C secondo 3.2.2 del D.M. 17/01/2018. Dalla relazione geologico-geotecnica del dott. geologo Lino Munari, per fondazioni continue di larghezza pari a 1,1 m i valori della resistenza di progetto e della pressione sul terreno ammissibile in condizioni di esercizio sono stati così definiti: - Carico di servizio ammissibile agli S.L.E: 2,50 kg/cmq; - Resistenza di progetto (Approccio 2): 4,87 kg/cmq.

Collaudatore statico:

il collaudo statico delle strutture realizzate, è stato affidato dal Committente al sottoscritto dott.ing. Angelo Marconcini, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Verona al n. A2680, con anzianità di iscrizione all'Ordine professionale

di oltre 10 anni, il quale dichiara sotto la propria responsabilità di non essere intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera.

2) DESCRIZIONE DELL'OPERA

Descrizione architettonica funzionale:

Il fabbricato è a destinazione residenziale per i due piani fuori terra, mentre il piano interrato ha destinazione di Fondazione Lirica; le dimensioni planimetriche del piano interrato sono inscrivibili in un rettangolo di lati 29,5x15,2m circa, le dimensioni planimetriche del piano interrato sono inscrivibili in un rettangolo di lati 26,2x10,3m circa.

La distribuzione compositiva prevede un vano scala tale da servire i due piani fuori terra, una rampa di scala di comunicazione tra piano interrato e piano terra, un vano ascensore per consentire l'accesso al piano interrato dal piano terra.

La copertura è piana.

Descrizione delle strutture:

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato, con fondazioni a platea nervata (realizzata su apposito getto in magrone) costituita da nervature di altezza 40cm e larghezze variabili tra i 65cm ed i 100 cm, tutte collegate tra loro e completate negli spazi vuoti da platea armata di spessore 20cm.

Le elevazioni sono: al piano interrato muri perimetrali dello spessore 25/30cm, setti e pilastri di sezioni varie con lato minimo sempre pari ad almeno 25cm, tutti soddisfacenti le specifiche prescrizioni in materia di resistenza al fuoco.

Per i due piani fuori terra le strutture in elevazione si mantengono setti e pilastri analogamente di sezioni varie con lato minimo sempre pari ad almeno 25cm.

Gli impalcati, tutti rigidi nei loro piani, sono di due diverse tipologie: il primo è in lastre prefabbricate e tralicciate, alleggerite con interposti in polistirolo e completate con armature e getto integrativi, in generale di sp.4+24+5cm salvo il solaio di copertura del cunicolo tra i fabbricati "Libera 3" e "Libera 4" di sp. 4+12+5cm, le orditure principali sono in travi in c.a.; il pacchetto solaio sp. 4+24+5cm rispetta la prescrizione REI 90, il pacchetto solaio sp. 4+12+5cm rispetta la prescrizione R 90. Il secondo ed il terzo impalcato sono in laterocemento, sp.28+5cm, con travetti tralicciati ad interasse 50cm ed orditure principali in travi in c.a.

La scale in c.a. di accesso ai piani superiori è con rampe con comportamento a trave; la rampa di scala di comunicazione tra piano interrato e piano terra ha i singoli gradini ancorati alle pareti laterali in c.a.

Materiali impiegati:

Le prescrizioni hanno definito:

Calcestruzzo per platea di fondazione ed impalcati: C25/30;

Calcestruzzo per strutture in elevazione (muri, setti, pilastri): C 28/35;

Acciaio da c.a.: B 450 C.

Sovraccarichi variabili previsti:

Primo solaio:

sovraccarichi permanenti zona appartamenti: 500 kg/mq;

sovraccarichi accidentali zona appartamenti: 200 kg/mq;

sovraccarichi permanenti zona giardini: 700 kg/mq;

sovraccarichi accidentali zona giardini: 400 kg/mq.

Secondo solaio:

sovraccarichi permanenti campate: 330 kg/mq;

sovraccarichi accidentali campate: 200 kg/mq;

sovraccarichi permanenti sbalzi: 130 kg/mq;

sovraccarichi accidentali sbalzi: 400 kg/mq.

Terzo solaio:

sovraccarichi permanenti: 200 kg/mq;

sovraccarichi accidentali: 120 kg/mq.

Scale comuni:

sovraccarichi permanenti: 150 kg/mq;

sovraccarichi accidentali: 400 kg/mq.

3) VISITE DI COLLAUDO

È stato effettuato un sopralluogo in prossimità della conclusione ufficiale delle strutture in data 4 aprile 2023, alla presenza della Direzione Lavori delle strutture.

Sulla scorta del progetto esecutivo, il sottoscritto Collaudatore ha proceduto all'esame delle opere realizzate, constatando che i materiali e le modalità di costruzione e le caratteristiche geometriche degli elementi corrispondono al progetto e che le strutture, per quanto è stato possibile constatare, sono state eseguite con materiali di buona qualità ed a regola d'arte.

Per quanto non è stato riscontrato ed ispezionato o non più riscontrabile ed ispezionabile, il Direttore dei Lavori ed il Titolare dell'Impresa hanno dichiarato e confermano, senza riserva alcuna, che le opere strutturali, oggetto del presente Collaudo Statico, sono state eseguite secondo la migliore tecnica possibile ed in conformità del progetto esecutivo.

4) PROVE DI CARICO

Alla luce della documentazione e delle spiegazioni ottenute, il sottoscritto Collaudatore Statico non ha ritenuto necessario eseguire specifiche prove di carico.

5) CONTROLLO DEL PROPORZIONAMENTO DELLE STRUTTURE

Il sottoscritto Collaudatore ha proceduto alla verifica della compatibilità del complesso strutturale con i calcoli di proporzionamento delle strutture, prendendo in esame gli elaborati forniti dal Direttore dei Lavori.

Nulla ha trovato il sottoscritto da eccepire circa le condizioni dei carichi assunti, i vincoli ipotizzati, i criteri ed i metodi di calcolo eseguiti.

6) CONDIZIONI GENERALI DI SICUREZZA DELL'OPERA

L'opera ad ora ultimata, nel suo complesso, così come nell'esame del dettaglio, si presenta anche visivamente in buono stato, allo stato attuale non risulta nulla che meriti una segnalazione.

7) VERBALE DI COLLAUDO

Premesso quanto sopra e considerato in particolare:

- Che il presente Atto definisce il Collaudo Statico parziale delle strutture costituenti il complesso dell'AREA EX-KURSAAL, EDILIZIA RESIDENZIALE E CONVENZIONATA (EDIFICI "LIBERA 3 E 4") E FONDAZIONE LINA AIMARO BERTASI, riguardando nello specifico il solo stralcio identificato dall'edificio denominato "LIBERA 4";

- che non sono state rilevate lesioni, incrinature, difetti di altra natura che possano essere attribuiti a deficienze strutturali;
- che dalle verifiche, riscontri e controlli si è potuto rilevare che le opere sono state eseguite secondo gli elaborati di progetto, con buoni magisteri, idonei materiali ed a regola d'arte e secondo i dettami della Direzione dei Lavori;
- che, per quanto non si è ispezionato o non è ispezionabile, il Direttore dei Lavori ed il Titolare dell'Impresa assicurano che tutte le opere sono state eseguite secondo la miglior tecnica possibile sotto il loro continuo controllo e secondo le rispettive competenze;
- che le prove eseguite sui materiali impiegati nelle strutture hanno dato esito positivo e pertanto gli stessi sono risultati conformi alle prescrizioni di progetto;
- che il proporzionamento delle strutture controllate è risultato ammissibile;
- che sono stati assolti gli obblighi previsti dal D.P.R. n. 380/2001,
- che il Progetto Architettonico, i Progetti delle Strutture e la Direzione dei Lavori sono stati eseguiti da tecnici legalmente competenti ed abilitati;

il sottoscritto Collaudatore

CERTIFICA

Che le opere realizzate nell'ambito dell'AREA EX-KURSAAL, EDILIZIA RESIDENZIALE E CONVENZIONATA (EDIFICI "LIBERA 3 E 4") E FONDAZIONE LINA AIMARO BERTASI e relative, nello specifico, allo stralcio identificato dall'edificio denominato "LIBERA 4" in Via Solferino/Via Cialdini, Sirmione (BS).

da parte dell'Impresa GE.CO Costruzioni Verona, Via Carmelitani Scalzi n.1,
Verona,

SONO COLLAUDABILI

Come in effetti con il presente verbale collauda, nei riguardi della sicurezza e della
stabilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 67 del DPR 6 giugno 2001 n.380, ferme
restando le responsabilità di legge dell'Impresa, del Progettista Architettonico, del
Progettista delle Strutture e del Direttore dei Lavori.

Verona, 11 aprile 2023.

IL COLLAUDATORE





Studio di Architettura
SARTORI MARINI

ALLEGATO X - FOTOGRAFIE

COMUNE DI SIRMIONE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



