

TRIBUNALE DI SIENA

^^*^*^*^*^*^*^*^*^*^*^

Sezione Fallimentare

**Fallimento “EDILGEST s.r.l. in liquidazione” n.
45/ 2014**

GIUDICE DELEGATO:

Dott.ssa Valentina Lisi

CURATORE FALLIMENTARE:

Dott. Gabriele Lorini.

PERITI ESTIMATORI:

geom. Franco Grassini.

geom. Michele Ciofi.

Siena 17 ottobre 2019

INDICE DEI CAPITOLI TRATTATI

PREMESSA ALLA RELAZIONE DI STIMA

1.0 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale dell'immobile.

1.2 Caratteristiche tecniche del bene da stimare.

1.3 Attuale utilizzo del bene.

1.4 Identificazione catastale.

1.5 Confinanti alla data odierna.

1.6 Consistenza del bene.

2.0 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

2.1 Titoli autorizzativi.

2.2 Descrizione urbanistica.

3.0 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Scopo della stima.

3.2 Criteri e metodologie estimative.

3.3 Metodologia estimativa del valore di trasformazione nella prima ipotesi con 98 camere.

3.4 Metodologia estimativa del valore di trasformazione nella seconda ipotesi con 120 camere.

3.5 Tempistica della trasformazione.

3.6 Tempistica dell'operazione immobiliare.

3.7 Dettaglio delle voci componenti i costi e gli oneri.

4.0 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

4.1 Andamento generale del mercato immobiliare in questi ultimi anni.

4.2 Segmento di mercato relativo all'immobile in oggetto.

4.3 Descrizione del Market Comparison Approach. (MCA).

4.4 Metodologia estimativa comparativa derivata dall'MCA.

4.5 Costituzione del campione di riferimento.

4.6 Valori di omogeneizzazione.

4.7 Coefficienti utili per la comparabilità.

4.8 Sintesi di valutazione

5.0 RICERCA DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO

5.1 Valore del bene trasformato.

5.2 Costi diretti ed indiretti di trasformazione.

5.3 Costo di idoneizzazione dell'area.

5.4 Costo di trasformazione delle superfici coperte.

5.5 Costo di trasformazione delle superfici esterne.

5.6 Oneri di urbanizzazione nella prima ipotesi con 98 camere.

5.7 Costi diretti ed indiretti di trasformazione nella seconda ipotesi con 120 camere.

5.8 Oneri di urbanizzazione nella seconda ipotesi con 120 camere

5.9 Contributo sul costo di costruzione.

5.10 Onorari professionali nella prima ipotesi con 98 camere.

5.11 Onorari professionali nella seconda ipotesi con 120 camere.

5.12 Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi.

5.13 Spese generali.

5.14 Spese di commercializzazione.

5.15 Calcolo degli oneri finanziari.

6.0 ONERI FINANZIARI

6.1 Utile del promotore nella prima ipotesi con 98 camere e nella seconda ipotesi con 120 camere.

6.2 Utile del promotore nella seconda ipotesi con 120 camere.

6.3 Oneri relativi al bene da trasformare.

6.4 Attualizzazione dei ricavi e dei costi.

6.5 Valore di mercato attualizzato del bene da trasformare.

7.0 ALEA ESTIMALE

8.o CONCLUSIONI

9.o PRECISAZIONE: VALUTAZIONE DEI BENI LIBERI DA IPOTECHE DEGLI ISTITUTI DI CREDITO

PREMESSA ALLA RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Franco Grassini, nato a Radicondoli (SI) il 7 gennaio 1961 (c.f.: GRS FNC 61A07 H157 E), con studio e residenza in Poggibonsi, Loc. Bellavista, Via Jugoslavia, 14, iscritto nell'elenco dei Periti Esperti della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura della Provincia di Siena con il numero 343 nonché all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Siena al n. 74, telefono 0577.979248 cellulare 329.2149746, e-mail francograssini730@gmail.com, info@pecstudiograssinifranco.com, qui di seguito dichiara:

- di essere cittadino italiano regolarmente iscritto alla Camera Commercio Industria Artigianato Agricoltura della provincia di Siena al numero REA . SI/145505;
- di essere stato iscritto al collegio dei geometri e di avere svolto dal 1984 al 2015 attività quale geometra libero professionista e di praticarla tutt'oggi quale Consulente Tecnico e Perito Estimatore come C.T.U. del Tribunale di Siena iscritto nell'elenco dei periti con il n.74;
- di essere iscritto nell'elenco dei Periti Esperti della Camera di Commercio Industria Agricoltura ed artigianato della provincia di Siena con il n. 343;

- di essere in possesso di una Polizza Professionale assicurativa stipulata con UNIPOL SAI Assicurazioni Filiale di Colle di val d'Elsa in data 12 febbraio 2019 con scadenza il n. 12 febbraio 2020;
- di non avere altro interesse che quello di espletare con cura e perizia l'incarico affidatomi per attribuire un valore di mercato nel ramo delle vendite Giudiziarie del bene qui di seguito descritto;
- di non avere ad oggi conflitti di interesse di qualsiasi tipo con le parti interessate e tanto meno con gli uffici preposti alla custodia degli atti,
- di possedere la necessaria preparazione e le nozioni tecnico legali per poter reperire il materiale utile e redigere la Consulenza Tecnica del presente incarico;
- di non avere nessun tipo di pendenze Penali o Concorsuali in Corso.

Il sottoscritto geom. Michele Ciofi, nato a Siena il 26,05,1974 (c.f.: CFI MHL 74E26 I726 C) residente a Siena Via Piero Strozzi, n. 105, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Siena al n 1044 con studio in Siena, Via Arturo Viligiardi n. 20, il quale a sua volta dichiara:

- di essere cittadino italiano, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n. 1044;
- di essere in possesso di una Polizza Professionale assicurativa RCT n. 270812840 stipulata con GENERALI Italia Spa Agenzia principale di Siena 142 in data 01/01/2019 con scadenza il 31 dicembre 2019;
- di non avere altro interesse che quello di espletare con cura e perizia l'incarico affidatomi;
- di non avere ad oggi conflitti di interesse di qualsiasi tipo con le parti interessate e tanto meno con gli uffici preposti alla custodia degli atti;

- di non avere nessun tipo di pendenze Penali o Concorsuali in Corso.

Con riferimento alle rispettive nomine richieste dal Curatore Fallimentare Dott. Gabriele Lorini ed accettate dal Giudice Delegato Dott. Cristian Soscia, vengono incaricati di redigere la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile di cui al fallimento EDILGEST S.R.L. in liquidazione n. 45/2014, al fine di poter indire l'Asta Giudiziaria per la vendita dell'immobile qui di seguito descritto e periziato.

Ad evasione dell'incarico di cui sopra, si è provveduto a compiere i vari sopralluoghi sia nelle parti esterne sia in quelle interne dell'intero bene in oggetto. I sopralluoghi si sono svolti in più fasi, l'ultimo in data 19 febbraio 2019. Sono altresì stati necessari gli accertamenti tecnici per rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche generali dell'intero complesso immobiliare. Sono state svolte le opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento. Le ricerche sono state completate visionando la documentazione prodotta in parte dall'Arch. Sonia Violetti, quale progettista dell'opera, ed in parte reperita presso gli Uffici Pubblici del comune di Monteriggioni e Agenzia delle Entrate sezione Catasto di Siena oltre a consultare gli Strumenti Urbanistici Vigenti oggi e all'epoca della progettazione e della realizzazione del bene.

Dall'analisi generale, sia dello stato dei luoghi sia dallo studio della documentazione reperita, sono emersi una serie di fattori che ci hanno portato a dare l'attuale impostazione a tutta la perizia. Tra tutti, il principale è quello che nella provincia di Siena, non sono state rintracciate compravendite e/o trattative di strutture alberghiere simili

a quella in questione avvenute in epoca recente, tranne piccoli hotel o agriturismi in zona di campagna. Inoltre, altri due aspetti fondamentali che ci hanno fatto propendere per questo indirizzo peritale, sono lo stato di fermo in cui versa il cantiere e le dimensioni dell'intero complesso immobiliare, inusuali per queste zone. E' necessario evidenziare che attualmente il progetto e l'attuale stato dei luoghi, prevedono la realizzazione di un maggior numero di camere, rispetto a quanto già realizzato. E' stata avanzata da parte della ex proprietà, una richiesta al comune di Monteriggioni, di un aumento delle camere fino a raggiungere le 120, ben 22 camere oltre quelle attualmente previste.

Tenuto conto dell'indirizzo turistico alberghiero che è stato dato a questo progetto, peraltro ritenuto dai sottoscritti interessante sotto l'aspetto commerciale, per la posizione geografica nella quale esso è inserito, la realizzazione di altre 22 camere renderebbe il bene nel suo complesso ancora più efficiente dal punto di vista gestionale, soprattutto per le grandi catene alberghiere. Questa tipologia di hotel è caratterizzata da un turismo molto dinamico, che si sposta giornalmente, spesso in pulman, nelle varie città d'arte e luoghi turistici fino giungere alle coste delle Maremma toscana per poi fare rientro in hotel.

Questa ulteriore possibilità, rende quindi, a nostro avviso, ancora più appetibile l'intero progetto sul mercato delle strutture alberghiere di grandi dimensioni, tenendo altresì conto che nelle provincia di Siena sono poche le strutture con questa capacità ricettiva. Pertanto si è ritenuto necessario effettuare di fatto due stime, la prima considerando

l'attuale situazione con 98 camere, la seconda considerando la possibilità di poter realizzare in totale 120 camere.

Per una migliore fruibilità e facile lettura della presente relazione, , si è ritenuto opportuno evitare di allegare o inserire una serie di documenti ritenuti superflui in questa fase (ad es. dati e documenti, provenienti da calcoli, considerazioni e ricerche effettuate su testi e altre autorevoli perizie di stima); gli stessi sono comunque a disposizione qualora ve ne sia la reale necessità di consultazione.

Come già evidenziato in precedenza, si ribadisce che la ricerca di beni simili recentemente alienati non ha dato i risultati sperati. Nei dintorni è stato possibile rintracciare una sola vendita, peraltro nella zona del Chianti di un albergo con sole 20 camere. Pertanto ci siamo avvalsi della consultazione di Consulenze Tecniche vicine alla nostra regione redatte dall'Agenzia delle Entrate.

Tutto quanto sopra premesso, essendo oggi in possesso degli elementi tecnici-obiettivi utili per esprimere un giudizio di stima, qui di seguito, viene espletata la presente Relazione Peritale di Stima.

1.0 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale dell'immobile

Trattasi di un immobile sito nel Comune di Monteriggioni, lungo la strada provinciale detta Colligiana.

Il bene nella sua interezza è ubicato tra i nuclei abitativi dei capoluoghi di Monteriggioni e Colle di Val d'Elsa, il complesso si trova in

prossimità di luoghi di notevole valenza storico architettonica e vari punti di interesse turistico, quali, per esempio, Siena, Monteriggioni, Colle di Val d'Elsa, Casole d'Elsa, la zona del Chianti, San Gimignano ecc.

L'accesso all'area ove insiste l'edificio avviene direttamente dalla via Colligiana; la zona, a vocazione prevalentemente sia turistico-ricettiva sia commerciale, ha una giacitura completamente pianeggiante e non è densamente edificata. La stessa risulta di facile fruibilità in quanto sorge in prossimità di due svincoli autostradali quello di Colle di Val d'Elsa Nord e quello di Monteriggioni, oltre ad essere collegata con una strada pianeggiante, rettilinea e in buone condizioni di manutenzione tramite la quale si giunge sia a Monteriggioni che a Colle di Val d'Elsa.

1.2 Caratteristiche tecniche del bene da stimare

In sintesi si tratta di un fabbricato che si estende da cielo a terra, con coperture di vario tipo realizzate in parte a falde con copertura in tegole ed in parte piana, l'intero fabbricato è composto in tutto da tre piani fuori terra oltre ad una parte interrata.

La facciata principale corrisponde con l'ingresso all'hotel.

Sulla via di accesso tra l'edificio e la strada si estende una corte parzialmente delimitata da un basso muretto in pietra privo di recinzione; la porzione antistante l'ingresso, per tutta la lunghezza

dell'edificio e per alcuni metri di profondità è ad una quota inferiore rispetto al piano strada ed è accessibile tramite una rampa.

L'inizio della costruzione del fabbricato risale al inizi degli anni 2000, in questi anni ha assunto l'attuale conformazione. Dopo il fermo dei lavori – che risale a diversi anni prima del fallimento - la struttura versa in uno stato di inutilizzo e di abbandono.

La struttura portante del fabbricato è costituita da componenti in calcestruzzo armato gettato in opera ancora in discreto stato e di ottima qualità, i solai sono in latero-cemento, la copertura, di cui in parte con capriate in legno, è di più tipologie, quella piana a terrazza è stata rivestita con guaine bituminose non protette e quindi in stato di degrado, i canali di gronda e i pluviali non sono mai stati posti in opera, le pareti esterne sono parte intonacate, parte in pietra a faccia vista e parte a mattoni, gli infissi sono totalmente inesistenti.

I vari piani sono collegati tra di loro, da più scale interne poste al centro dell'edificio e parte all'esterno dello stesso, mentre nel corpo centrale sono presenti due cunicoli verticali realizzati in calcestruzzo armato per la installazione dei futuri ascensori. Il piano interrato è destinato in parte a magazzini e in parte a SPA ed ha un'altezza di circa 3,80 mt. I pavimenti sono inesistenti (non sono stati mai posti in opera), le pareti ed i soffitti solo in piccola parte sono intonacati ma l'intonaco ha subito infiltrazioni di acqua e risultava gravemente danneggiato, già al momento del primo accesso, subito dopo il fallimento.

Il corpo centrale del piano terra è composto da ampie sale di vario tipo, aventi altezza media pari a circa 3.50 mt;

L'intradosso del solaio in alcuni punti è provvisto di controsoffittatura in pannelli di cartongesso. I servizi igienici presentano solo le tubazioni di scarico e solo in alcuni casi sono presenti alcune cassette di scarico dell'acqua per il W.C.

Gli accessi alla hall sono ampi e ben visibili dall'esterno; i due corpi laterali del piano terra sono suddivisi, oltre che in spazi comuni, anche in vari locali di servizio previsti come depositi, cucine, centrale termica, servizi igienici.

I corridoi sono ribassati con controsoffittature in pannelli ignifughi che permettono il passaggio degli impianti tecnici, mentre i servizi igienici sono delimitati da pareti divisorie in cartongesso idrorepellente con interposti pannelli in lana di roccia fono assorbente e isolante termicamente. Il piano secondo, di altezza variabile da 3,00 a 3,20 m è suddiviso in camere con relativi servizi igienici, oltre un ampio atrio, corridoi, disimpegni, ripostigli e office.

L'immobile in questione ad oggi non risulta dotato dei più comuni impianti tecnologici quali acqua calda, elettricità, riscaldamento, rilevazione fumi e antincendio. L'edificio si presenta in completo stato di abbandono dovuto alla totale mancanza di chiusure e rifiniture delle coperture mai poste in opera.

Di seguito si riporta foto aerea con sovrapposizione della mappa catastale per la individuazione dell'area ed alcune foto significative delle

caratteristiche architettoniche e dello stato di finitura e di conservazione:



Aerofoto della zona in cui è inserito il bene oggetto della presente stima











1.3 Attuale utilizzo del bene

L'immobile è in disuso ed in stato di abbandono fin dal 2010, a seguito del blocco del cantiere dovuto probabilmente ad uno stallo della situazione economica in generale e della ditta esecutrice dei lavori in particolare, nonché in seguito alla richiesta di Accertamento di Conformità, come meglio specificato al capitolo 2.0

1.4 Identificazione catastale

L'immobile da valutare non è ancora censito al Catasto Fabbricati mentre l'area su cui insiste è identificata al Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni nel foglio n. 4 particella n. 508, come da visura che segue:



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2019

Data: 27/02/2019 - Ora: 18.10.23

Segue

Visura n.: T311676 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: EDILGEST SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di MONTERIGGIONI (Codice: F598) Provincia di SIENA EDILGEST SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in COLLE DI VAL D'ELSA C.F.: 00908090525

1. Immobili siti nel Comune di MONTERIGGIONI(Codice F598) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito			Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	4	129		-	BOSCO MISTO	1	10	Euro 1,56 L. 3.030	Euro 0,31 L. 606		Impianto meccanografico del 03/09/1971	
2	4	508		-	SEMIN ARBOR	3	81	Euro 88,71	Euro 78,85		VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/06/2003 protocollo n. 158208 in atti dal 30/06/2003 COLLEGAMENTO MAPPE (n. 2934.1/2003)	Annotazione
3	4	560		-	BOSCO MISTO	1	23	Euro 3,70	Euro 0,74		FRAZIONAMENTO del 02/03/2007 protocollo n. SI0024497 in atti dal 02/03/2007 (n. 24497.1/2007)	
4	4	562		-	SEMIN ARBOR	3	76	Euro 17,69	Euro 15,72		FRAZIONAMENTO del 02/03/2007 protocollo n. SI0024497 in atti dal 02/03/2007 (n. 24497.1/2007)	

Immobile 2: Annotazione: sostituisce la num.30 fg.4 per collegamento mappe

Totale: Superficie 04.91.80 Redditi: Dominicale Euro 111,66 Agrario Euro 95,62



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2019

Data: 27/02/2019 - Ora: 18.10.23

Fine

Visura n.: T311676 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDILGEST SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in COLLE DI VAL D'ELSA	00908090525*	(1) Proprieta' per 1/1 PROPRIETA'
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/2012 protocollo n. SI0018236 Voltura in atti dal 13/03/2012 Repertorio n.: 44007 Rogante: Mandarin Alfredo Sede: SIENA Registrazione: UU Sede: SIENA n: 1169 del 29/02/2012 trasferimento sede (n. 1286.1/2012)		

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

1.5 Confinati alla data odierna

l'intera proprietà, confina a sud-ovest con la Strada Colligiana n. 5, a nord-ovest con la particella n. 126 (catastalmente intestata a _____), a nord-est con le particelle n. 561-563 (catastalmente intestate a _____), n. 186-187-128 (catastalmente intestate a _____) ed infine a sud-est con le particelle n. 146-261 (catastalmente intestate a _____).

In relazione ai confini, è opportuno precisare che in data 24 aprile 2018 è pervenuto al Curatore Fallimentare, una lettera raccomandata, inviata dallo studio Legale dell'Avvocato Stefano Cipriani per conto della sua cliente _____, la quale, al tempo, rivendicava l'usucapione di una parte del terreno,

Su nostra espressa richiesta, avanzata all'Avvocato della Procedura Fallimentare, ci viene riferito che lo studio legale ha riscontrato a mezzo mail la lettera inviata al Curatore, ma non ha avuto alcuna risposta. Per quanto a sua conoscenza, dunque, non vi è stato nessun seguito della vicenda.

Al momento del trasferimento del bene, si consiglia di effettuare un ulteriore controllo dei confinanti, in quanto, nel frattempo, potrebbero essere state modificate le proprietà.

1.5 Consistenza del bene

I volumi ad oggi realizzati e che risultano conformi all'accertamento di conformità di cui alla P.E. 404E presentata in data 11/11/2010 risultano i seguenti:

Volumi reali mc. 23.846,17

Volumi urbanistici mc. 19.954,76

Dalla Relazione Tecnica redatta dall'Arch. Sonia Violetti, allegata alla richiesta di Variante al Regolamento Urbanistico, è possibile realizzare ulteriori volumi e più precisamente:

Volume massimo fuori terra	mc. 25.000
----------------------------	------------

Volume interrato h maggiore di mt 2,40	mc. 3.900
--	-----------

Volume per impianti tecnici interrati	mc. 900
---------------------------------------	---------

Risultano esclusi dal computo dei volumi, locali con altezza fino a mt. 2.40, accessori alla struttura alberghiera (magazzini, servizi, ecc.)

2.0 DESCRIZIONE TECNICO – LEGALE DEL BENE

2.1 Titoli autorizzativi

Il complesso immobiliare è stato edificato a seguito dell'ottenimento dei seguenti titoli abilitativi:

- PERMESSO A COSTRUIRE N. 48/08

Per la realizzazione del complesso alberghiero che prevedeva la realizzazione di n. 98 camere, sala congressi (200 posti), n. 2 ristoranti è stato rilasciato permesso a costruire n. 48/08 in data 20.06.2008.

- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' P.E. 404E

Per i lavori realizzati in difformità al permesso a costruire è stato richiesto Accertamento di Conformità in data 11.11.2010 che ha avuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia del Comune di Monteriggioni nella seduta del 15.06.2011. Per tali opere sono stati computati oneri ed oblazione in sanatoria per un ammontare di € 274.452,04. Questa autorizzazione chiude di fatto l'intervento edificatorio di cui al Permesso di Costruire n. 48/2008.

E' opportuno precisare che il pagamento degli oneri è avvenuto nell'anno 2014 ed è stato effettuato dagli Istituti di credito, poco prima della Sentenza di Fallimento.

Sulla base di quanto sopra esposto, non avendo potuto riscontrare date certe, si può ragionevolmente desumere che le opere si siano interrotte quanto meno in concomitanza con la presentazione dell'Accertamento

di Conformità dell'11/11/2010, posto che non avrebbero potuto mai riprendere se non previa presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), la quale risulta ad oggi non depositata.

- VARIANTE URBANISTICA

In linea con le richieste della catena alberghiera Hilton cui la struttura avrebbe dovuto essere affiliata, è stato richiesto un ampliamento volumetrico per la realizzazione di n. 120 camere, 22 in più di quelle che sono oggi.

E' stata presentata al comune di Monteriggioni la richiesta di variante al Regolamento Urbanistico per l'ampliamento della volumetria emergente (reperita in un'area limitrofa a destinazione turistico-alberghiera oggi non realizzata) e l'utilizzo dei locali interrati da destinarsi in parte per un centro benessere con relativi servizi e spazi tecnici.

La variante è stata recepita e adottata dal Comune di Monteriggioni con deliberazione n. 62 del 06.10.2011 con pubblicazione sul BURT n. 44 del 02.11.2011 e resa disponibile per osservazioni dal giorno 03.11.2011 al giorno 18.12.2011. L'approvazione definitiva è avvenuta con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 05.04.2012.

2.1 Descrizione urbanistica

Di seguito si riporta l'estratto cartografico del Regolamento Urbanistico vigente e l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione relativamente alla zona in cui è ubicata la struttura oggetto della presente stima.



Area ME 18 Località Rigoni

PARAMETRI URBANISTICI: A seguito della razionalizzazione delle previsioni turistico-ricettive dell'UTOE di appartenenza, l'originaria previsione Prusst CE 12 è integrata con i seguenti parametri:

Albergo: volume massimo fuori terra 25.000 mc, oltre a 3.900 mc interrati: sono esclusi dal calcolo:

- eventuali vani interrati destinati esclusivamente a locali tecnici pari ad una volumetria massima di 900 mc;
- eventuali locali accessori all'albergo (magazzini, autorimesse e simili) con altezza interna non superiore a 2.40 m.

E' ammessa l'ubicazione al piano interrato di attrezzature sportive connesse all'albergo (centro benessere e palestra).

Altezza massima dell'intervento: 3 piani; distanza dalla S.P. Colligiana 40 m.

Area di pertinenza: sistemazione a verde ed impianti sportivi esterni (piscina scoperta per una superficie coperta massima di mq. 2.000).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

FUNZIONI COMPATIBILI: All'interno della volumetria massima prevista è possibile variare la destinazione d'uso con destinazioni compatibili fra quelle previste nell'art. 34.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: E' fatto obbligo di reperire all'interno del comparto una quantità minima di spazi pubblici, quali verde e parcheggi (escluse le sedi viarie) pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda (SUL), di cui almeno la metà (40 mq) destinati a parcheggi.

3.0 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Scopo della stima

La presente relazione di stima è redatta al fine di determinare il valore venale dell'immobile sopra descritto, ai fini di una eventuale alienazione tramite Asta Pubblica Giudiziaria indetta dal Curatore Fallimentare, Dott. Gabriele Lorini, dietro autorizzazione del Tribunale di Siena.

3.2 Criteri e metodologie estimative

La presente valutazione, oltre allo stato attuale, così come anticipato in premessa, terrà inevitabilmente conto della potenzialità di trasformazione del bene, cioè dovrà considerare il valore del bene, una volta finito, tenendo in particolare conto la sua appetibilità sul mercato, prevedendo che il bene sia completamente finito e funzionale in ogni sua parte così come da progetto approvato con rifiniture e servizi previsti dallo standard dell'Hotel a 4 stelle, vista inoltre la potenzialità del lotto, e la richiesta di variante presentata per l'aumento da 98 a 120 camere, tenuto conto anche dell'importanza di questo aumento pari a 22 camere che, consentirebbe di poter ospitare contemporaneamente oltre 220/240 posti letto.

La valutazione viene altresì eseguita nelle due ipotesi cioè nel caso in cui l'albergo rimanga a 98 camere e nel caso in cui l'albergo venga realizzato per 120 camere; non viene invece tenuto conto che l'immobile risulti gravato da pesi, vincoli e pregiudizi, basandosi anche sull'analisi delle caratteristiche apprezzate tramite esame *de visu*.

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato, sul canale delle vendite Giudiziarie, si procede attraverso il metodo di stima indiretto di trasformazione, ritenendo lo stesso l'unico modo corretto per stimare il bene in oggetto. Il valore di mercato di un bene da completare, ai fini che qui interessano, è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla realizzazione delle opere necessarie per rendere il bene finito e usufruibile in ogni sua parte e l'ammontare dei costi di trasformazione (completamento) stessi, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di di impresa. Occorre, inoltre tenere conto che i ricavi, definiti in termini di valore di mercato dei beni trasformati e i costi di trasformazione assumono la forma dei flussi di cassa d'entrata e di uscita: pertanto, non possono essere sommati o dedotti gli uni dagli altri se prima non sono stati attualizzati e resi equivalenti rispetto al tempo. Il valore di trasformazione quindi, nella formula generale che tiene conto anche del tempo di trasformazione, è dato dalla seguente relazione:

$$VT = VM/qn - (KT + UP)/qn$$

dove: VT, Valore di mercato attuale dell'immobile da trasformare (completare)

VM= Valore di mercato attuale dell'immobile trasformato

KT= Costi di trasformazione attuali

UP= Utile lordo normale spettante al promotore edilizio

$q_n = (1+r)^n$ indica il montante annuale, con r il saggio di attualizzazione e con il tempo della normale trasformazione. L'attualizzazione del secondo termine dell'uguaglianza, ossia $VM-(KT+UP)$, è necessaria in quanto occorre allinearla cronologicamente al primo termine VT . Infatti:

$VM-(KT+UP)$ si verifica al tempo n di fine trasformazione, mentre VT è un elemento economico riferito al tempo 0 (zero) della trasformazione.

Il valore di mercato del bene trasformato viene determinato applicando un procedimento comparativo, adottando vari parametri di riferimento nonché attente considerazioni personali frutto di anni di esperienza nel settore edile oltre che come perito estimativo.

3.3 Metodologia estimativa del valore di trasformazione nella prima ipotesi con 98 camere

Come già detto, il valore di mercato di un bene determinato con il procedimento del valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione stessi, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato.

E' opportuno comunque evidenziare che le stime effettuate attraverso il valore di trasformazione devono prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in tempi diversi da quello attuale. Altro importante principio estimativo cui bisogna fare riferimento è quello della permanenza delle condizioni. Quanto sopra premesso, si procede alla

determinazione di tutti i fattori della formula generale del valore della sola trasformazione:

$$VT = VM/qn - (KT + UP)/qn$$

All'interno di tale formula – nella quale, per semplicità espositiva momentanea abbiamo ritenuto di non mettere in evidenza i vari calcoli effettuati ma, di seguito saranno invece ben evidenziati in apposite tabelle riassuntive - vi sono altri calcoli necessari al fine di ottenere il Valore di Mercato del bene suscettibile di trasformazione, detti calcoli, tengono conto delle seguenti voci:

Costo opere di idoneizzazione, costo tecnico di trasformazione, costi diretti e indiretti di trasformazione, costo totale di trasformazione, costo di trasformazione superfici coperte, costo di trasformazione superfici esterne, oneri urbanizzazione primaria e secondaria, costi indiretti di trasformazione, contributi concessori sul costo di costruzione, onorari professionali, costi di gestione dell'operazione, oneri per allacciamenti ai pubblici servizi, spese generali, spese di commercializzazione, oneri finanziari.

3.4 Metodologia estimativa del valore di trasformazione nella seconda ipotesi con 120 camere

Valgono le stesse considerazioni sul metodo estimativo già descritte al punto precedente.

3.5 Tempistica della trasformazione del bene

La tempistica dell'operazione, in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio preventivato, può essere sinteticamente racchiusa nelle seguenti fasi:

n1 = fase preliminare.

È costituita dal tempo necessario per la vendita dell'immobile e la riattivazione delle procedure edilizie in riferimento al progetto esecutivo corredato dai necessari visti e dal rilascio del permesso a costruire, si ipotizza pari a **mesi 12**.

n2 = fase della realizzazione.

È il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori, comprensiva della parziale sistemazione e accantonamento e conferimento in discarica del materiale ammalorato ed inutilizzabile, della sistemazione esterna e degli allacci.

Per determinare tale durata nel caso in esame si considerano i tempi medi di realizzazione rilevati dai casi di riferimento della pubblicazione DEI – Prezzi Tipologie Edilizie, riferiti ad interventi simili, pertanto detta fase si ipotizza complessivamente conclusa in **mesi 36**.

Al fine della buona riuscita dell'investimento è importante che le tempistiche siano rispettate per il reale tempo occorrente alle varie fasi quindi anche nella seconda ipotesi, quella in cui verrebbero realizzate altre 22 camere, questa tempistica deve essere rispettata.

diversamente, tempi eccessivamente lunghi inciderebbero negativamente sui costi e di conseguenza sui futuri ricavi.

n3 = fase di commercializzazione e/o vendita e/o inizio dell'attività.

In genere, tali attività di commercializzazione sono contestuali alla costruzione (uguali alle vendite sulla carta), tuttavia vi è quasi sempre un tempo residuo intercorrente tra le date di fine lavori e quella dell'inizio dell'attività, la cui durata dipende oltre che dall'appetibilità commerciale dell'intervento, anche dal trend generale di mercato. Nella fattispecie si ipotizza pari a **mesi 6**, in quanto non si prevede la cessione del bene a terzi dopo la trasformazione ma bensì l'uso immediato non appena tutto sarà completato, compreso l'arredo. La durata totale dell'operazione che ne deriva è perciò in sintesi data dalla seguente somma:

$$N = n1 + n2 + n3.$$

3.6 Tempistica dell'operazione immobiliare

- analisi di fattibilità e acquisto dell'immobile momento iniziale
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione **n1=mesi 12**
- durata dei lavori fino alla consegna **n2=mesi 36**
- durata del periodo di commercializzazione dell'immobile o entrata a regime **n3=mesi 6**
- durata totale dell'operazione **N=n1+n2+n3=mesi 54**

Nell'ipotesi di costi legati ad esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione a stati di avanzamento nel tempo n_2 e in mancanza di un programma lavori che preveda l'emissione di stati di avanzamento lavori, è lecito formulare le seguenti ipotesi semplificative:

- anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore e all'entità delle costruzioni, può assumersi pari al 30% erogato al tempo n_1 . La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto $n=n_2+n_3$;
- residuo 70% dei costi di costruzione – in considerazione della circostanza che le opere relativamente più costose (finiture e completamenti impiantistici) si concentrano nella seconda fase dei lavori – si può considerare mediamente addensato a $2/3$ dall'inizio lavori, cioè al tempo $n_1+2/3n_2$. La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto $n=1/3n_2+n_3$.

3.6 dettaglio delle voci componenti i costi e gli oneri

1. Costo Area e relativi Oneri di trasferimento - Istante iniziale = 0 (zero)
2. Oneri finanziari sul costo dell'area e relativi oneri di trasferimento, a partire dall'istante iniziale 0 (zero) per mesi 24-0=24 (mesi)
3. Oneri di idoneizzazione al tempo di n_1 =mesi 6
4. Oneri finanziari sugli Oneri di idoneizzazione a partire da n_1 =mesi 6 per mesi 24-6=18
5. 30% del Costo tecnico di trasformazione al tempo di n_1 =mesi 6

6. Oneri finanziari sul 30% del Costo tecnico di trasformazione A partire da n_1 =mesi 6 per mesi $24-6=18$
7. 70% del Costo tecnico di trasformazione al tempo $n_1+(2/3)n_2$ =mesi 18
8. Oneri finanziari sul 70% del Costo tecnico di trasformazione a partire da $n_1+(2/3)n_2$ =mesi 18 per mesi $24-18=6$
9. Oneri di Urbanizzazione al tempo $n_1+(1/3)n_2$ =mesi 12
10. Oneri finanziari sugli Oneri di Urbanizzazione a partire da $n_1+(1/3)n_2$ =mesi 12 per mesi $24-12=12$
11. 30% dei costi di gestione della trasformazione al tempo di n_1 =mesi 6
12. Oneri finanziari sul 30% dei costi di gestione della trasformazione a partire da n_1 =mesi 6 per mesi $24-6=18$ 70% dei costi di gestione della trasformazione al tempo $n_1+(2/3)n_2$ =mesi 18
13. Oneri finanziari sul 70% dei costi di gestione della trasformazione a partire da $n_1+(2/3)n_2$ =mesi 18 per mesi $24-18=6$

4.0 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

4.1 Andamento generale del mercato in questi ultimi anni

«Il Rapporto Immobiliare 2016/17 -settore residenziale» redatto dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e ABI – Associazione Bancaria Italiana, riporta quanto segue per quanto riguarda il mercato immobiliare residenziale a livello.

“...Nel 2015 il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, sembra essere tornato su un sentiero di crescita, confermando e superando il dato positivo dell’anno precedente. Le unità abitative compravendute, in termini di NTN, raggiungono il livello di circa 449 mila (...). Il dato del 2015 consolida comunque il trend positivo riscontrato già nel 2014, segnando un inequivocabile segnale di ripresa. Se infatti la crescita registrata nel 2014 era in realtà influenzata dagli effetti che ha avuto sul mercato l’entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23), il dato del 2015 rappresenta un dato di crescita tout court (+6,5%)...”. «Il Rapporto Immobiliare 2016 sugli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva» redatto, dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate, e dall’Associazione nazionale delle società di leasing (ASSILEA), riporta quanto segue per quanto riguarda il mercato immobiliare terziario, commerciale e produttivo a livello nazionale: “Il settore non residenziale, che comprende i mercati immobiliari del terziario, del commerciale e del produttivo, mostra complessivamente nel 2015 una stagnazione dei volumi di compravendita rispetto al 2014 (-0,1%). In effetti, questo è il risultato di un andamento settoriale piuttosto diversificato. Da un lato, infatti, il settore produttivo perde il 3,5% e il settore terziario chiude l’anno con una perdita dell’1,9%, mentre, dall’altro, fa eccezione il settore commerciale che invece registra un incremento dell’1,9%...”.

4.2 Segmento di mercato relativo all'immobile in oggetto

“L’analisi dell’andamento delle compravendite nel dettaglio delle regioni italiane mostra una ripresa generalizzata, con tassi, nella maggior parte dei casi, più accentuati di quello registrato a livello nazionale. La Lombardia, che da sola rappresenta circa un quinto dell’intero mercato nazionale, esibisce un rialzo 9,0%. Tra le regioni con una buona quota di transazioni mostrano un deciso balzo in avanti anche Veneto (+12,1%), Toscana (+10,8%), Emilia-Romagna (+6,8%), Piemonte (+4,9%), Campania (+5,6%) e Sicilia (+4,8%). I dati sopra riportati sono stati estrapolati da “Il Rapporto Immobiliare 2016” estratto dall’Agenzia delle Entrate.

4.3 Descrizione del Market Comparison Approach (MCA)

Tale procedimento comparativo pluriparametrico è fondato sull’assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere: quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.); qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente). L’entità con cui una caratteristica è presente nell’immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l’entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità

o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto “prezzo marginale”. Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. In pratica, per quanto concerne, ad esempio, le caratteristiche quantitative i prezzi marginali, in alcuni casi, sono identificabili nei cosiddetti rapporti mercantili, intesi come rapporti tra prezzi unitari relativi a caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni. Nel caso, invece, delle caratteristiche qualitative, per la maggior parte di tali caratteristiche si procede alla costruzione di una scala di merito, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima e gli immobili di confronto. Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo e significativo costituito dai comparabili dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per la stima.

4.4 Metodologia estimativa comparativa derivata dall'MCA

Com'è noto, il presupposto fondamentale del procedimento comparativo, e quindi anche dell' MCA, è che si disponga di un campione significativo di dati strettamente omogeneo, riferiti ad immobili immediatamente confrontabili con quello in stima per epoca, segmento di mercato, ubicazione, consistenza, ecc.. A livello operativo, invece, le ricerche di mercato danno come risultato un campione di immobili per i quali spesso i prezzi di compravendita sono

relativamente pochi, sono stati compravenduti sul mercato in epoca nota ma risalgono a periodi di tempo non prossimi all'epoca della stima, ed infine non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato. Di conseguenza, le informazioni disponibili non sono caratterizzate dai requisiti di aggiornamento, omogeneità e specificità necessari per eseguire in maniera rigorosa il procedimento sopra descritto. Pertanto nell'ipotesi che ricorrano le condizioni sopra evidenziate che impediscono la rigorosa applicazione del metodo, l'Agenzia delle Entrate - Territorio si è dotata di un procedimento di stima comparativo cosiddetto "derivato dall'MCA", che consiste nell'ampliare l'indagine ed includere quindi nel set di confronto altri immobili che per qualche caratteristica si allontanano dal campione ideale e, di conseguenza, dal procedimento rigoroso dell'MCA. Tale metodologia, comunque, si fonda sempre su una oggettiva comparazione delle caratteristiche possedute dai beni confrontati al fine di giungere ad un valore di mercato opportunamente motivato.

4.5 Costituzione del campione di riferimento

Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del metodo di stima sopra descritto, si è proceduto ad un'attenta indagine di mercato, a seguito della quale sono stati rilevati i dati di seguito elencati riferiti ad immobili di caratteristiche similari, ubicati all'interno della Provincia di Siena. E' opportuno far presente che nella provincia di Siena ci sono pochissime realtà simili da poter comparare e anche la ricerca presso gli studi notarili, non ha dato particolari indicazioni. Gli

unici alberghi di grandi dimensioni si trovano nella zona a sud della provincia e, uno dei pochi che abbiamo rintracciato, simile a quello in questione, il cui annuncio di vendita pubblicato sul sito del IVG è un grande albergo in situazione simile posto nella zona nord est di Siena. In tale annuncio è stata pubblicizzata la vendita di un immobile ad uso alberghiero di circa 90 camere. Tutti i dati tecnico-economici raccolti per il soggetto in questione e per gli immobili in comparazione sopra descritti sono stati inseriti in apposite schede riepilogative dove sono riportate le principali caratteristiche, apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo, qui di seguito vengono descritte le più significative:

- **appetibilità turistica della zona:** fa riferimento all'interesse turistico della zona, legato alla presenza di centri di interesse ed attrazione, tenendo conto del livello di servizi e di infrastrutture della zona;
- **localizzazione ed attrattività dell'intorno:** fa riferimento alla capacità attrattiva dell'intorno, legata alla sua centralità e vicinanza ad elementi di particolare pregio (centro storico, mare ...);
- **caratteristiche strutturali/architettoniche:** fa riferimento alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'immobile e modalità costruttive;
- **accessibilità e parcheggi:** fa riferimento alla possibilità di parcheggio nell'immediate vicinanze dell'immobile ed alla facilità di raggiungere lo stesso con qualsiasi mezzo carrabile;

- **caratteristiche funzionali** (stelle): fa riferimento alla categoria (stelle) attribuita all'albergo in base alle caratteristiche minime previste dalla classificazione degli alberghi in Italia;
- **consistenza**: fa riferimento al numero di camere di cui è dotata la struttura;
- **stato manutentivo**: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- **dotazione di servizi**: fa riferimento alla funzionalità e fruibilità dell'immobile, legati alla distribuzione degli spazi interni, alla dotazione di servizi aggiuntivi (sale convegni, piscine, centro benessere ecc.).

4.6 Valori di omogeneizzazione

La ricerca del campione ha evidenziato la presenza di beni comparabili con caratteristiche disomogenee rappresentate dall'epoca del dato, dalla localizzazione e dalle dimensioni; si rappresenta che qualora il prezzo rilevato sia un valore dedotto da un'offerta, lo stesso viene decurtato del 10% per considerare l'alea di contrattazione, al fine di ottenere un prezzo rettificato per omogeneizzazione della fonte. Inoltre qualora il prezzo rilevato sia un valore posto a base d'asta, lo stesso viene incrementato del 10% in quanto suscettibile di probabili rilanci.

Si procede, quindi, ad una omogeneizzazione del campione rispetto alle suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

- si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento l'epoca della stima.
- si riallineano i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante coefficienti di omogeneizzazione dei valori, sulla base del rapporto tra il valore centrale della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto. Per valore centrale si intende la media aritmetica e tal volta ragionata del valore massimo e minimo relativo alla tipologia considerata. Si verifica poi che il prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei beni comparati con cui si è ampliato il campione, sia compreso nella forbice di ammissibilità ritenuto congruo. Tale range di ammissibilità deriva dalla consultazione di pubblicazioni sull'argomento e dalle indicazioni fornite da operatori del settore, nonché dall'esperienza maturata nello svolgimento della professione, tenuto anche conto dei costi di costruzione/ristrutturazione di strutture alberghiere basandosi altresì sulle rilevazioni dirette del mercato. I beni comparati, i cui prezzi unitari non verificano tale condizione non vengono presi in considerazione per le successive analisi, diversamente vanno ad implementare il campione originario.

4.7 Coefficienti utili per la comparabilità

A questo punto, selezionato un campione di dati sufficiente, è possibile procedere alla valutazione dell'oggetto (rappresentato dalla

unità immobiliare tipo presa a campione) attraverso il confronto dei beni comparati con l'immobile in stima. Dal punto di vista operativo, individuate le caratteristiche ritenute più influenti sulla formazione del prezzo viene compilata la tabella dei dati sia per gli immobili di confronto che per l'immobile di stima. Ad ogni caratteristica utile ai fini comparativi di ciascun immobile s'inserisce quanto segue:

- il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile stesso, nel caso di caratteristiche quantitative (ad esempio la consistenza della superficie o, nel caso specifico, il numero di camere);
- il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile, nel caso di caratteristica qualitativa (ad esempio, per l'appetibilità commerciale, il punteggio associato al nomenclatore corrispondente è: scarsa=0, media=1, buona=2, ricercata=3). Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento al prezzo unitario minimo, nel caso della caratteristica consistenza.

4.8 Sintesi di valutazione

In sintesi valutativa si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica. Si tratta in pratica di correggere il prezzo degli immobili presi ad esempio come comparazione, supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede

l'immobile in questione, con il presupposto che: alla fine del processo si avrà il valore corretto.

Si fa presente che i prezzi analizzati di ciascun immobile comparato, costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone la media aritmetica, da cui si ottiene il valore dell'immobile in stima. Per verificare l'attendibilità del valore così determinato, viene accertato che nessun prezzo corretto si discosti per un determinato coefficiente dalla media dei prezzi corretti, evidenziando che gli immobili comparati che hanno superato tale percentuale di scostamento verranno esclusi dal calcolo del valore finale. Sulla base di quanto sopra detto viene compilata la tabella di valutazione. In dettaglio, nelle ultime righe della tabella si effettua la sintesi valutativa, che comprende le seguenti operazioni:

- 1) calcolo del valore unitario corretto di ciascun immobile comparato;
- 2) calcolo della media dei valori unitari corretti;
- 3) calcolo dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dal valore medio;
- 4) eliminazione di quei beni comparati che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del 15% dal valore di cui al punto 2);
- 5) ricalcolo del valore medio unitario del soggetto sulla base dei soli beni comparabili superstiti,
- 6) eliminazione dei beni comparati che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del 15% dal valore di cui al punto 5);

7) determinazione del valore unitario del soggetto pari al valore medio unitario corretto, (questo nell'ipotesi di sintesi valutativa assunta che individua il valore unitario del soggetto quale media aritmetica dei valori unitari corretti dei comparati e presi a riferimento).

Il risultato dell'analisi eseguita, nelle due ipotesi valutative, è esplicitato nelle apposite tabelle di valutazione. A titolo riepilogativo si riportano nelle tabelle sottostanti i soli immobili comparati la cui percentuale di scostamento non ha superato il 15% dalla media dei prezzi unitari corretti finali.

5.0 RICERCA DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO

5.1 Valore del bene trasformato

Dai valori unitari così ricavati, nella ipotesi valutativa si ottiene il valore del bene trasformato applicandolo al numero di camere di albergo realizzabili, sia nella prima ipotesi con 98 camere di €/camera 96.512,00 sia nella seconda ipotesi con 120 camera di €/camera pari a 114.573,00, qui di seguito meglio specificato.

E' opportuno evidenziare che i valori sopra descritti, si riferiscono a strutture alberghiere con sole camere. Nel caso di specie, la struttura ricettiva gode di ampie sale per la ristorazione, servizi, locali tecnici a servizio della stessa, nonché spazi esterni di notevole dimensioni, pertanto la stima di questi spazi e di questi servizi, da' un valore aggiuntivo all'intero complesso di circa il 20%, quindi, i nuovi valori complessivi di tutti i locali e gli spazi sempre espressi a numero di camere, saranno i seguenti:

prima ipotesi con 98 camere di €/camera 115.814,40

in cifra tonda **€ 115.000,00**

La seconda ipotesi quella con 120 camere di fatto non cambia il valore in quanto le stesse saranno accorpate alle già esistenti 98 camere con i servizi sopra menzionati e pertanto il valore sarà paritetico e quindi pari a **€ 115.000,00**

IMMOBILI DI CONFRONTO NELLA PRIMA IPOTESI CON 98 CAMERE

PREZZO UNITARIO CORRETTO €/camera/PERCENTUALE DI SCOSTAMENTO Δ%

COMPARABLE “B” 92.983,00 / -3,66

COMPARABLE “C” 95.997,00 / -0,53

COMPARABLE “D” 92.883,00 / -3,76

COMPARABLE “E” 104.185,00 / 7,95

IMMOBILE IN STIMA 96.512,00

IMMOBILI DI CONFRONTO NELLA SECONDA IPOTESI CON 120 CAMERE

PREZZO UNITARIO CORRETTO €/camera/PERCENTUALE DI SCOSTAMENTO Δ%

COMPARABLE “B” 116.398,00 1,59

COMPARABLE “C” 113.049,00 -1,33

COMPARABLE “D” 113.003,00 -1,37

COMPARABLE “E” 115.841,00 1,11

IMMOBILE IN STIMA 114.573,00 €/CAMERA

5.1 Valore del bene trasformato

Dai valori unitari così ricavati e sopra meglio descritti, in sintesi, sia con 98 che con 120 camere, si ottengono i seguenti valori finali.

STIMA DEL BENE FINITO NELLE DUE IPOTESI CON 120 e 98 CAMERE		
Importo medio a camera €	numero delle camere doppie	Valore dell'immobile finito €
115.000,00	120	13.800.000,00
115.000,00	98	11.270.000,00

5.2 Costi diretti ed indiretti di trasformazione

Qui di seguito, si elencano le voci inerenti le spese da affrontare per la trasformazione del bene, (ristrutturazione in categoria 4 stelle).

5.3 Costo di idoneizzazione area

Il costo delle opere di idoneizzazione è costituito dalla somma dei costi occorrenti per rendere il bene pronto per il suo completamento (demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di protezione di lotti, costi di bonifica ambientale, messa in sicurezza del cantiere ecc.). Nella fattispecie tali costi vengono presi in considerazione effettuando una stima media a locale dopo avere effettuato le opportune indagini visive ed eseguito alcune misurazioni.

5.4 Costo di trasformazione delle superfici coperte

È costituito dalla somma dei costi occorrenti per la ristrutturazione del fabbricato; nella fattispecie viene preso a riferimento il valore unitario dei dati raccolti nelle pubblicazioni specializzate, in particolare “Prezzi Tipologie Edilizie” edito dalla DEI, la quale indica, per la “Ristrutturazione di un albergo 48 camere” (intervento edilizio D9), con riferimento al 2014/15, un costo unitario di 67.580,00 €/camera, pertanto, tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio nonché degli interventi edilizi necessari per completare l'edificio in esame, si ritiene di poter assumere un costo unitario a camera pari a **45.000,00 €/camera.**

5.5 Costo di trasformazione delle superfici esterne

È costituito dal costo occorrente alla sistemazione dello spazio esterno all'edificio, per renderlo fruibile e funzionale sia per la prosecuzione ed il completamento dei lavori e per dare l'opera terminata in ogni sua parte.

5.6 Oneri di urbanizzazione nella prima ipotesi con 98 camere

Si fa riferimento alle tariffe attualmente applicate dal Comune di Monteriggioni. Nel caso specifico non essendo previsti incrementi di superficie utile e volume, ma semplice opere di completamento di volumi già esistenti, tali oneri non sono dovuti, in quanto già corrisposti in precedenza sia in concomitanza con il rilascio del Permesso a

Costruire sia in occasione della definizione della pratica di sanatoria (p.e. n. 404/E 2011).

5.7 Costi diretti ed indiretti di trasformazione seconda ipotesi con 120 camere

In questa seconda soluzione, nell'attribuzione del costo della camera, si è tenuto conto solo del costo vivo per la sua materiale realizzazione, in quanto tutti gli altri costi sono già stati previsti e calcolati nel precedente caso.

5.8 Oneri di urbanizzazione nella seconda ipotesi con 120 camere

Si fa riferimento alle tariffe attualmente applicate dal Comune di Monteriggioni per la realizzazione di nuovi volumi che prevede l'applicazione di € 20,73/m³ di urbanizzazione primaria e di € 10,36/m³ per la urbanizzazione secondaria, per cui si avrà:

$$\text{mc. } 4.628,94 \times \text{€ } 31,09 (\text{€ } 20,73 + \text{€ } 10,36) = \text{€ } 143.913,74$$

5.9 Contributo sul costo di costruzione

Si fa riferimento alle tariffe applicate dal Comune di Monteriggioni. In base a quanto appreso presso l'Ufficio Tecnico, il contributo è pari al 7% della metà del costo totale di ristrutturazione. Pertanto passando ai conteggi si ottiene: - (80.000,00 €/camera x 22 camere) x 7% = € 123.200,00

Si precisa che nella tabella dei costi relativi alle 120 camere la voce di cui ai punti 5.8 e 5.9 sono suddivisi per il numero di camere, comprendendo anche la volumetria degli spazi comuni.

5.10 Onorari professionali nella prima ipotesi con 98 camere

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc. Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico-professionali. Nella pratica tali costi tecnici, comprensivi di spesa forfetaria, si calcolano in percentuale variabile sul costo di costruzione delle opere edilizie in funzione dell'entità dell'intervento edilizio. Nella fattispecie, eseguite le opportune indagini presso gli ordini professionali locali, tenuto conto della tipologia e delle dimensioni dell'oggetto di stima, si assume pari al 3% dei costi diretti.

Pertanto avendo stimato un costo totale per l'adeguamento pari da € 6.370.000,00 per 98 camere e di ulteriori € 1.760.000,00 per la realizzazione delle ulteriori 22, si ottiene:

Primo caso con 98 camere $6.370.000,00 \times 3\% = € 191.100,00$
arrotondato ad **€ 191.000,00.**

5.11 Onorari professionali nella seconda ipotesi con 120 camere

In questo caso, i costi professionali devono tenere conto della progettazione completa di altre 22 camere, comprensiva oltre che della

progettazione architettonica anche della progettazione urbanistica, strutturale, impiantistica e quant'altro necessario per poter realizzare l'intera struttura completa in ogni sua parte in tale importo sono comprese anche le varie casse professionali.

Secondo caso con 120 camere €1.760.000,00 x 4%= € 70.400,00 arrotondato ad **€ 70.000,00**

5.12 Oneri per allacciamenti ai pubblici esercizi

Tali costi dipendono dalla distanza del punto di fornitura rispetto alla linea di distribuzione delle reti pubbliche (gas, fognature, energia elettrica ecc), dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare. Normalmente queste spese, rispetto agli altri costi in gioco, sono trascurabili influenzando al massimo per qualche decina di migliaia di euro e vengono annoverate assieme ai costi da sostenere o sostenuti per la distribuzione delle reti tecnologiche all'interno del fabbricato per la fornitura ed il servizio alle unit  immobiliari. Nella fattispecie, considerato il tipo di intervento, vengono contemplati all'interno delle spese generali.

5.13 Spese generali

Rientrano in queste tipologie di spesa, tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese tecnico-amministrative di azienda e di cantiere. Sono esempio di queste spese: i salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione (custodi, vigilanza, addetti alla manutenzione), l'energia elettrica, l'ammortamento degli

impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere. Ai fini del calcolo degli oneri finanziari, tali spese si considerano distribuite secondo gli stati di avanzamento dei lavori, e vengono stabilite in percentuale sulla somma tra il costo tecnico di costruzione e gli oneri finanziari (CTT + OU). Nella fattispecie possono assumersi a circa il 2% dei costi diretti e stimate solo nella prima ipotesi, in **€ 127.400,00**

5.14 Spese di commercializzazione

Normalmente i costi di commercializzazione a beneficio delle Agenzie Immobiliari possono ammontare fino al 3-4% del valore del bene trasformato. Nella fattispecie, considerato che non è prevista la commercializzazione del bene a conclusione dei lavori, tali spese vengono ricondotte ai professionisti che inevitabilmente dovranno assistere i futuri acquirenti per gli aspetti tecnico legali e amministrativi indispensabili per poter definire l'acquisto del bene (studio di fattibilità e Due diligence), vengono calcolate e stimate in **€ 50.000,00**.

5.15 Calcolo degli oneri finanziari

Gli oneri finanziari sui costi di trasformazione vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore per il debito verso gli istituti di credito. Il tasso di interesse sul debito è stato ricavato da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso Euribor (per operazioni inferiori o pari ad un anno) ed Eurirs (per operazioni maggiori di un

anno) vigente, maggiorato dello spread di mercato. Considerato che si è ipotizzata come durata totale dell'operazione una tempistica pari a circa tre anni, si fa riferimento al tasso Eurirs a 3 anni, al 31/03/2017 pari a -0,039%. Aggiungendo uno spread in linea con quello attualmente praticato per operazioni immobiliari simili, pari a circa il 3,50%, si assume un tasso di interesse "r" pari a 3,50%. Si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore di circa il 15% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare. Gli oneri finanziari saranno quindi calcolati in base alla formula:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove: $q = (1 + r)$

C. è la somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione

d. è la quota di indebitamento

n. è il tempo in anni per il quale tali interessi dovranno essere corrisposti.

Al fine di redigere una stima nella quale vengono presi in considerazione tutti i dati che andranno a costituire il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, in un primo momento abbiamo effettuato tale calcolo tenendo presente le varie esposizioni ed i tempi diversi tra loro ad essi relativi, ci siamo però resi conto che le variabili erano di difficile individuazione, inoltre gli scostamenti in termini economici risultavano di poco conto, per cui abbiamo ritenuto di considerare questo costo effettuando una media sia sugli importi che

sulla tempistica e arrotondato il risultato finale in quanto comunque approssimativo a causa delle innumerevoli variabili.

Inoltre tali calcoli sono stati effettuati su un basso indebitamento con gli istituti di credito, e per un periodo non superiore ai 10 anni, diversamente l'operazione finanziaria, come è facilmente intuibile e dimostrato dai calcoli qui riportati non diventa più sostenibile economicamente.

Si ipotizza pertanto che l'indebitamento con gli istituti di credito, non sia superiore ad € 3.500.000,00, pertanto dal calcolo degli oneri finanziari così come sopra descritto si ha un costo dei medesimi, già arrotondato, pari ad **€ 147.000,00** nel primo caso con 98 camere e di **€ 77.000,00** nel secondo caso con 120 camere.

6.1 Utile del promotore nella prima ipotesi con 98 camere

L'utile del promotore viene calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato. L'entità della percentuale di utile del promotore varia in relazione ai fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione: fattori esterni all'intervento (situazione del mercato, livello di inflazione, ecc.), fattori interni all'intervento (tipologia edilizia, ubicazione, dimensione, ecc.). Dalla letteratura tecnica specializzata in materia estimale si evince che: "... evidenziato che, in linea generale, la presenza di un committente certo, l'assenza di rischi connessi alla scelta delle destinazioni d'uso più convenienti e delle tipologie edilizie di maggiore appetibilità, l'assenza

del processo di vendita a fine costruzione e dei rischi connessi all'invenduto, sono fattori che concorrono ad attestare l'utile del promotore a livelli sensibilmente minori di quelli ipotizzabili per destinazioni ordinarie apprezzate dal mercato." Pertanto nel caso in esame, tenuto conto anche dell'entità dell'operazione, si ritiene pari al 2% del valore di mercato del bene trasformato, pertanto :

$$€ 11.270.000,00 \times 2\% = € 225.400,00 \text{ arrotondato ad } \mathbf{€ 225.000,00}$$

6.2 Utile del promotore nella seconda soluzione con 120 camere.

$$€ 13.800.000,00 \times 2\% = \mathbf{€ 276.000,00}$$

6.3 Oneri relativi al bene da trasformare

Sul costo di acquisto del bene da trasformare (VT) gravano ulteriori oneri così suddivisi: - Oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare che comprendono gli oneri fiscali, oneri di mediazione, in questo caso legale e oneri notarili. Tali oneri vengono determinati in percentuale sul valore VT e, nella fattispecie trattandosi di immobile strumentale, sono pari a: imposta di registro fissa € 200,00; imposta ipotecaria con aliquota 3%, imposta catastale con aliquota 1%, oneri notarili 0,2% come da D.M. 140/2012. Complessivamente: $OIA = t VT = 4,2\% VT + € 200,00$.

6.4 Attualizzazione dei ricavi e dei costi

Prima di procedere alla determinazione del valore di trasformazione dell'area, affinché finanziariamente il calcolo sia corretto, occorre riportare all'attualità tutti i costi e ricavi precedentemente determinati. Per tale operazione viene utilizzato un tasso di rendimento pari a quello di investimenti privi di rischio in quanto la rischiosità dell'operazione è già stata considerata nella voce di costo relativa all'utile del promotore. Viene pertanto preso a riferimento il rendimento lordo relativo al risultato dell'asta dei BTP a 3 anni effettuata in data 13/03/2017 pari al 0,37%, che corrisponde ad un rendimento netto, dedotte le imposte, pari a $r=0,32\%$. Il coefficiente di sconto f è dato dalla formula $f=1/q^n$ (dove q è $1+r$). Facendo riferimento alla tabella della tempistica dell'esposizione finanziaria si schematizza di seguito l'attualizzazione di ciascun componente:

dettaglio voci Valore alla erogazione € mesi f Valore attualizzato €
 Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato VM .

6.5 Valore di mercato attualizzato del bene da trasformare (VM)

TABELLA DEI COSTI PER LA TRASFORMAZIONE A 98 CAMERE E ATTUALIZZAZIONE DEI COSTI ALLA DATA ODIERNA

Voci	Costo Unit./Camera	N.Camere	Costo finale	Tasso.Int. %	Mesi	Coeff. Attual.	Costo Attual.
Costo di idoneizzazione	€ 3.100,00	98	€ 303.800,00	0,32	3	0,9992	€ 303.557,15
Costo di trasformazione aree coperte	€ 45.000,00	98	€ 4.410.000,00	0,32	36	0,9905	€ 4.368.066,56
Costo di trasformazione aree scoperte	€ 5.000,00	98	€ 490.000,00	0,32	12	0,9968	€ 488.437,00
Costi di urbanizzazione	€ 1.100,00	98	€ 107.800,00	0,32	12	0,9968	€ 107.456,14
Oneri professionali	€ 1.950,00	98	€ 191.100,00	0,32	48	0,9874	€ 188.684,83
Spese generali e oneri per allacciamenti	€ 1.300,00	98	€ 127.400,00	0,32	48	0,9874	€ 125.789,89
Utile del	€ 1.900,00	98	€ 186.200,00	0,32	48	0,9874	€ 183.846,76

promotore							
Spese di commercializzazione	€ 510,00	98	€ 49.980,00	0,32	6	0,9984	€ 49.900,16
Oneri finanziari	€ 1.500,00	98	€ 147.000,00	0,32	48	0,9874	€ 145.142,18
			€ 6.013.280,00				€ 5.960.880,68

TABELLA DEI COSTI PER LA TRASFORMAZIONE A 120 CAMERE E ATTUALIZZAZIONE DEI COSTI ALLA DATA ODIERNA

Voci	Costo Unit./Camera	N. Camere	Costo finale	Rendim. %	Mesi	Coeff. Attual.	Costo Attual.
Costo di realizzazione ex novo	€ 80.000,00	22	€ 1.760.000,00	0,32	18	0,9952	€ 1.751.592,36
Costi di urbanizzazione	€ 1.000,00	22	€ 22.000,00	0,32	8	0,9979	€ 21.953,17
Oneri concessori	€ 12.140,00	22	€ 267.080,00	0,32	12	0,9968	€ 266.228,07
Utili del promotore	€ 2.400,00	22	€ 52.800,00	0,32	48	0,9874	€ 52.132,70
Oneri professionali	€ 3.200,00	22	€ 70.400,00	0,32	24	0,9936	€ 69.952,31
Oneri finanziari	€ 3.500,00	22	€ 77.000,00	0,32	12	0,9968	€ 76.754,39
			€ 2.249.280,00				€ 2.238.612,99

7.0 ALEA ESTIMALE

Così come è consuetudine accertata, la presente relazione resa sotto forma di giudizio è basata su elementi sintetici e globali ed esposta su una relazione riassuntiva, tale valore è quindi riferito al momento storico della stima al quale per consuetudine viene attribuita un'alea estimale che si aggira intorno al più o meno 15%.

Si precisa inoltre che, nonostante si siano assunti metodi di stima analitici, applicate formule finanziarie, dedotti dati da manuali

tecnici, alcuni valori sono stati attribuiti sulla scorta delle conoscenze e delle esperienze professionali e da indagini di mercato.

8.6 CONCLUSIONI

Di seguito si riassumono sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima del valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Monteriggioni e non ancora censito al Catasto Fabbricati ma insistente sulla particella n. 508 del foglio n. 4 al Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni (SI)

Al fine di giungere al valore dell'immobile nello stato attuale, si è ritenuto corretto dal punto di vista estimativo, utilizzare il procedimento per valore di trasformazione; nell'utilizzo di tale procedimento, è stato necessario utilizzare anche il procedimento comparativo pluriparametrico, operativamente, per quanto possibile, si è proceduto all'analisi di campioni di immobili composto soprattutto da dati desunti, e offerte nell'ambito di Aste assimilabili per tipologia all'oggetto di stima.

Successivamente, si è proceduto alla determinazione analitica di tutti i costi diretti ed indiretti, nonché oneri finanziari necessari alla trasformazione-completamento del bene in argomento, al termine del procedimento estimativo, che tiene conto anche della conoscenza del territorio e delle varie situazioni immobiliari soprattutto in ambito di Aste Giudiziarie, si è giunti, ad un importo assunto quale valore a base

di stima dato dalla media aritmetica dei due valori, il primo con 98 camere di €5.300.000,00 (arrotondato per difetto) e quello con 120 camere di €5.600.000,00, pertanto il valore assunto a base di stima è pari ad **€ 5.450.000,00**

In lettera (euro cinquemilioniquattrocentocinquantamila//00)

9.0 PRECISAZIONE: VALUTAZIONE DEI BENI LIBERI DA IPOTECHE DEGLI ISTITUTI DI CREDITO

Al fine di agevolare la procedura competitiva si ritiene opportuno effettuare una ulteriore distinta valutazione riferita a quella parte dei beni sui quali ad oggi risultano non gravati da ipoteche degli Istituti di Credito. Nello specifico si tratta di un appezzamento di terreno distinto da due particelle identificate nel Comune di Monteriggioni al foglio di mappa n. 4 particelle n. 560 e 562, rispettivamente censite come bosco misto calle 1 mq. 2390 r.d. € 3,70 r.a. € 0,74 e seminativo arborato classe 3 mq. 7610 r.d. € 17,69 r.a. € 15,72 entrambi provenienti dal frazionamento catastale prot. n. S10024497 in atti dal 2/3/2007 n. 24497,1/2007. Detti terreni risultano inseriti nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni come “AREA ME18 località Rigoni” con destinazione albergo. Il tutto già riportato, come estratto, a pag. 25 della presente perizia.

Risulta pertanto evidente che detto terreno è imprescindibile dal resto del lotto edificatorio del quale risulta parte integrante per soddisfare le prescrizioni del Regolamento Urbanistico.

La valutazione che ne consegue è pertanto già compresa nel valore assunto a base di stima di € 5.450.000,00 e si quantifica per unità di misura al mq. In € 280,00. Risultando una superficie complessiva pari a mq. 10.000,00 si ottiene un valore di € 280.000,00.

Si precisa inoltre che la presente stima viene fornita esclusivamente ai fini di una eventuale vendita ad Asta Giudiziaria ed è escluso ogni altro tipo di utilizzazione diverso da quanto previsto dall'attuale progetto e dai Regolamenti Comunali. Inoltre si invita al momento della vendita, ad un ulteriore controllo di tutti i dati qui riportati qualora nel tempo fossero avvenute modifiche o cambiamenti anche da parte dei vari uffici.

RIEPILOGO FINALE

1) STIMA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA € 5.450.000,00

Valore assunto a base di stima quale media di quelli riferiti a 98 e 120 camere (€ 5.600.000,00 + € 5.300.000,00 / 2)

2) STIMA TERRENI LIBERI DA IPOTECHE € 280.000,00

(GIA' COMPRESI NEL VALORE FINALE DI CUI AL PUNTO 1)

Ritenendo espletato con cura e perizia l'incarico affidatoci, si rassegna la presente relazione tecnico estimativa.

Siena 17 ottobre 2019

i periti

Geom. Ciofi Michele

Geom. Franco Grassini

La presente relazione a causa delle dimensioni dei files in essa contenuti viene necessariamente suddivisa nelle seguenti 5 parti:

1^a parte – RELAZIONE DI STIMA

2^a parte – allegati lettere A-B-C-D-E

3^a parte – allegati lettera F1

4^a parte – allegati lettera F2

5^a parte – allegati lettera F3

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- A) Visure ipotecarie sui beni oggetto di stima
- B) Atto di compravendita (Notaio Mandarinini) per acquisto ulteriore porzione di terreno (particelle n. 560 e 562)
- C) Delibera Comunale di approvazione della Variante Urbanistica
- D) Comunicazione dell'Arch. Sonia Violetti al Comune di Monteriggioni inerente la situazione delle pratiche edilizie.
- E) Richieste di accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteriggioni.
- F) Elaborati Tecnici allegati all'Accertamento di Conformità.

TRIBUNALE DI SIENA

^^*^*^*^*^*^*^*^*^

Sezione Fallimentare

Fallimento EDILGEST srl n. 45 del 2014

GIUDICE DELEGATO:

Dott.ssa Valentina Lisi

CURATORE FALLIMENTARE:

Dott. Gabriele Lorini.

PERITI ESTIMATORI:

geom. Franco Grassini.

geom. Michele Ciofi.

Siena 10 febbraio 2020

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

Premessa

A completamento e maggior precisazione dell'elaborato precedentemente redatto dai sottoscritti, unitamente all'allegazione del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.), appaiono utili le seguenti precisazioni e le ulteriori integrazioni documentali.

Per semplicità di lettura, si riportano i paragrafi completi della relazione di stima, precedentemente depositata, interessati dalle integrazioni, con queste ultime riportate in grassetto.

1.4 Identificazione catastale

L'immobile da valutare non è ancora censito al Catasto Fabbricati mentre l'area su cui insiste è identificata al Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni nel foglio n. 4 particella n. 508, come da visura che segue:



Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2019

Data: 27/02/2019 - Ora: 18.10.23

Segue

Visura n.: T311676 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: EDILGEST SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA Terreni siti nel comune di MONTERIGGIONI (Codice: F598) Provincia di SIENA
Soggetto individuato	EDILGEST SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in COLLE DI VAL D'ELSA C.F.: 00908090525

1. Immobili siti nel Comune di MONTERIGGIONI(Codice F598) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito			Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	4	129		-	BOSCO MISTO	1	10	10	Euro 1,56 L. 3.030	Euro 0,31 L. 606		Impianto meccanografico del 03/09/1971	
2	4	508		-	SEMIN ARBOR	3	81	70	Euro 88,71	Euro 78,85		VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/06/2003 protocollo n. 158208 in atti dal 30/06/2003 COLLEGAMENTO MAPPE (n. 2934.1/2003)	Annotazione
3	4	560		-	BOSCO MISTO	1	23	90	Euro 3,70	Euro 0,74		FRAZIONAMENTO del 02/03/2007 protocollo n. S10024497 in atti dal 02/03/2007 (n. 24497.1/2007)	
4	4	562		-	SEMIN ARBOR	3	76	10	Euro 17,69	Euro 15,72		FRAZIONAMENTO del 02/03/2007 protocollo n. S10024497 in atti dal 02/03/2007 (n. 24497.1/2007)	

Immobile 2: Annotazione: sostituisce la num.30 fg.4 per collegamento mappe

Totale: Superficie 04.91.80 Redditi: Dominicale Euro 111,66 Agrario Euro 95,62

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDILGEST SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in COLLE DI VAL D'ELSA	00908090525*	(1) Proprieta' per 1/1 PROPRIETA'
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/2012 protocollo n. SI0018236 Voltura in atti dal 13/03/2012 Repertorio n.: 44007 Rogante: Mandarinini Alfredo Sede: SIENA Registrazione: UU Sede: SIENA n: 1169 del 29/02/2012 trasferimento sede (n. 1286.1/2012)		

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Come si può desumere dalla visura catastale sopra riportata, l'intera proprietà è costituita, oltre che dalla già citata particella n. 508 (su cui insistono gli immobili), anche dalle particelle n. 129, 560 e 562.

La provenienza delle particelle n. 129 e 508 (già n. 30) risulta dall'atto di compravendita a rogito Notaio Zetti Aldo di Firenze repertorio n. 48157 del 09/09/1996 R.P. 3905 R.G. 6328 trascritto a Siena il 12/09/1996, mentre le particelle n. 560 e 562 provengono dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Alfredo Mandarinini di Siena repertorio n. 38597/17240 del 07/04/2008 R.P. 2885 R.G. 4646 trascritto a Siena il 24/04/2008.

2.o DESCRIZIONE TECNICO – LEGALE DEL BENE.

- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' P.E. 404E

Per i lavori realizzati in difformità al permesso a costruire è stato richiesto Accertamento di Conformità in data 11.11.2010 che ha avuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia del Comune di Monteriggioni nella seduta del 15.06.2011. Per tali opere sono stati computati oneri ed oblazione in sanatoria per un ammontare di € 274.452,04. Questa pratica, approvata e rilasciata dal Comune in data 02/04/2012 con n. 19 (pratica edilizia n. 404/E), definisce l'iter

burocratico dell'intervento edificatorio di cui al Permesso di Costruire n. 48/2008 e potrà essere richiesta e ritirata da parte del Curatore Fallimentare.

Franco Grassini

Michele Ciofi

Nuovi allegati:

A8) Estratto di mappa in scala 1:2000;

A9) Visura catastale;

A10) Visura storica Particella 508 ex 30;

A11) Atto Compravendita Rep. 48157 del 09/09/1996;

A12) Certificato di Destinazione Urbanistica.



COPIA



COMUNE DI MONTERIGGIONI
PROVINCIA DI SIENA

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

DELIBERAZIONE N. 27 DEL 05/04/2012

Oggetto: Variante al Regolamento Urbanistico per due aree attigue in loc. Rigoni (Pian del Casone) Area RE 4 (struttura alberghiera) ed Area 2.6 (lotto attualmente destinato ad attività ricettiva) entrambe Tav. C3 R.U. e art. 35 delle NTA - Approvazione

L'annoduemiladodici, addì cinque del mese di aprile alle ore 18.00 nella Sala delle adunanze Consiliari. Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente Ordinamento delle Autonomie Locali e dallo Statuto Comunale si sono riuniti a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano presenti:

NOME		RUOLO	PRESENTE	ASSENTE
1	Valentini Bruno	Sindaco	X	
2	Gabbricci Livia	Consigliere	X	
3	Abate Raffaele	Consigliere		X
4	Cresti Sandro	Consigliere		X
5	Frosini Andrea	Consigliere	X	
6	Buti Paola	Consigliere	X	
7	Franchini Michela	Consigliere	X	
8	Regoli Andrea	Consigliere		X
9	Giannetti Samuele	Consigliere	X	
10	Violetti Valerio	Consigliere	X	
11	Colli Claudio	Consigliere	X	
12	Pistolessi Francesco	Consigliere	X	
13	Casaletti Leonardo	Consigliere	X	
14	Trochei Giovanni Antonio	Consigliere	X	
15	Fiorenzani Carlo	Consigliere	X	
16	Giacopelli Giovanni Battista Antonino	Consigliere	X	
17	Polato Gianni	Consigliere	X	
			14	3

Partecipa alla seduta il Sig. Gamberucci Roberto Segretario Comunale, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Valentini Bruno, nella sua qualità di Sindaco del Comune suddetto, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: Variante al Regolamento Urbanistico per due aree attigue in loc. Rigoni (Pian del Casone) Area RE 4 (struttura alberghiera) ed Area 2.6 (lotto attualmente destinato ad attività ricettiva) entrambe Tav. C3 R.U. e art. 35 delle NTA - Approvazione

Espone l'Assessore all'Urbanistica, **Sig. Adriano CHIANTINI**, il quale evidenzia che anche questo atto è già stato adottato dal Consiglio Comunale. Si tratta della variazione di due comparti del Regolamento Urbanistico, in quanto si vanno a variare sia l'area RE4 della struttura alberghiera di Rigoni, sia l'area 2.6 che era un'altra struttura alberghiera distante circa tre/quattrocento metri da quella in costruzione che non era stata ancora realizzata. L'Amministrazione Comunale, a seguito della necessità dell'impresario di aumentare il numero di camere per rispondere agli standard della catena alberghiera "Hilton" (che si è dichiarata disponibile a fornire il proprio marchio a questa struttura, una volta realizzata, ponendo come condizione l'incremento delle camere), invece di assentire un aumento in assoluto della volumetria, ha chiesto all'imprenditore di reperire una volumetria già esistente per poi trasferirla in quella da realizzare, evitando un ulteriore consumo di suolo. A seguito della pubblicazione della variante, sono pervenute n. 3 osservazioni. Una è stata presentata dalla proprietà stessa, in cui veniva chiesta la possibilità di installare sopra i parcheggi lungo la via Provinciale colligiana, alcune pensiline per fare ombra alle macchine, sopra le quali installare dei pannelli fotovoltaici per la produzione di Energia. L'ultimo giorno disponibile per le osservazioni da parte degli enti pubblici, è pervenuto un fax da parte dell'Amministrazione Provinciale che conteneva sia un contributo sia due osservazioni (venerdì 30 marzo alle ore 17 e 15). Le due osservazioni della Provincia hanno creato qualche problema per l'Amministrazione Comunale perché, di fatto, l'Ufficio Urbanistica ne ha potuto prendere cognizione solamente al lunedì mattina. L'Ufficio Urbanistica ha predisposto le proprie controdeduzioni in merito a queste osservazioni. Per quanto riguarda la controdeduzione all'osservazione fatta dalla proprietà sui pannelli fotovoltaici installati sulle "cover car", il Responsabile propone di respingere l'osservazione, perché nel progetto della struttura ricettiva, la zona dei parcheggi è posta tra la strada provinciale e la struttura ricettiva, quindi con un chiaro valore di filtro anche dal punto di vista percettivo; l'installazione in questa zona di elementi tecnologici come i pannelli fotovoltaici altererebbe questo spazio già oggetto di una precisa prescrizione contenuta nell'iniziale disciplina di comparto, prescrizione che era evidentemente finalizzata alla salvaguardia di un rapporto ben preciso del nuovo edificio con la strada provinciale e che andava oltre il mero vincolo di rispetto stradale. L'Assessore Chiantini tiene a precisare che questo non esclude che in un prossimo futuro si possano anche rivedere le norme sull'installazione dei pannelli fotovoltaici sulle "cover car", tenendo presente che, attualmente, il Regolamento consente questa installazione solo all'interno della zona industriale delle Badesse che, pur essendo una zona sottoposta a vincolo, però si trova in una conca naturale dove gli effetti paesaggistici sono notevolmente attenuati.

Per quanto concerne le osservazioni della Provincia, l'Assessore Chiantini precisa che, per quanto riguarda la prima delle due, questa potrebbe essere definita, più che altro, come un "promemoria", perché ricorda che il PTC che è stato approvato dall'Amministrazione Provinciale il quattordici dicembre duemilaundici, dando alle Amministrazioni Comunali dodici mesi di tempo per adeguarsi alla normativa dell'articolo 30 del PTC stesso; pertanto, non si tratta di un qualche cosa che deve essere fatto nell'immediato. Cosa ben diversa, invece, è l'altra osservazione, il cui testo è stato inviato ai Capigruppo Consiliari ed ai membri della Commissione Consiliare nella giornata di ieri per e mail. Si tratta di un'osservazione molto pesante (per usare lo stesso aggettivo adoperato dal Capogruppo Casaletti in sede di Commissione Consiliare) nei termini, perché afferma che la normativa è in contrasto con il PTC e, pertanto, bisogna attivare le procedure previste dal PTC per tutte quelle zone definite "Unità di Paesaggio di tipo 1" stabilite dall'Amministrazione Provinciale nel PTC approvato nel 2000 e recepite negli strumenti urbanistici. L'Assessore Chiantini ricorda che la realizzazione dell'hotel c.d. "dei Rigoni" non è una normale previsione urbanistica dell'Amministrazione Comunale ma è uno dei progetti inserito nel PRUSST "Terre senesi", il quale si sostanziò in una gara bandita a livello nazionale fra le varie Amministrazioni pubbliche e vinta

dalla realtà senese con un contributo della quasi totalità dei comuni della provincia coordinati dall'Amministrazione Provinciale di Siena, con la quale si inseriva nelle strumentazioni tutta una serie di progetti di natura pubblica e privata. La struttura alberghiera rientrava per l'appunto, fra i progetti di natura privata e nella normativa si prevedevano anche contributi a carico dei privati per la realizzazione di opere pubbliche. Nel caso specifico, c'è un finanziamento che dovrebbe essere destinato alla pavimentazione completa di tutta la zona pubblica di Badia Isola pari agli attuali circa cinquecento mila euro. Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica propone la reiezione di questa osservazione della Provincia, perché il PTC era del duemila, mentre il PRUSST "Terre senesi" era del duemilaquattro, pertanto il PRUSST si è andato a sovrapporre e, conseguentemente, ha modificato le previsioni del PTC. La cosa che ha leggermente infastidito, è il fatto che si tratta di due strumenti dell'Amministrazione Provinciale, perché anche il coordinamento del PRUSST, come già detto, era dell'Amministrazione Provinciale. L'Assessore Chiantini dà lettura del testo della controdeduzione del Responsabile dell'Urbanistica, Arch. Manganelli alla seconda osservazione presentata dalla Provincia di Siena, che viene proposta dall'Assessorato al Consiglio comunale. L'osservazione appare non accoglibile, in quanto la perimetrazione e la disciplina del comparto RE4 furono approvati con delibera del Consiglio Comunale N. 20 del 29.04.2002 con una specifica variante urbanistica (Variante al PRC n. 38 C.E. 12) in attuazione del PRUSST "Terre senesi", seguendo la procedura dell'allora vigente L.R.T. n. 5/95. Il comparto e la conseguente perimetrazione dell'Unità di Paesaggio furono riportati nel Piano Strutturale approvato nell'aprile del duemilaquattro e nel successivo Regolamento Urbanistico del duemilasei senza che fossero sollevate osservazioni di merito. Di seguito, sul comparto in oggetto è stato rilasciato permesso a costruire n. 48 in data 20.08.2008. Attualmente, pertanto, l'area è oggetto di attività edificatoria e non si tratta più di un terreno naturale. L'attuale variante al Regolamento Urbanistico finalizzata al potenziamento edificatorio dell'area, che non si realizza con un mero aumento di volumetria pur presente nei dimensionamenti del Piano strutturale, ma attraverso un trasferimento di una vicina volumetria, ha seguito la procedura di verifica di assoggettabilità VAS. Nell'ambito di tale verifica, l'Amministrazione Provinciale annotava nel parere, ai fini della verifica di assoggettabilità (pervenuto il venti gennaio duemilaundici), che la previsione non risultava coerente con la disciplina paesistica del PTC del Duemila che era (antecedente al PRUSST "Terre senesi" coordinato dalla stessa Amministrazione provinciale) ed invocava il regime di salvaguardia, essendo in corso l'approvazione del nuovo PTC; il Comune evidenziava, in risposta, l'iter del programma PRUSST richiamato, che ha consentito, a suo tempo, la previsione urbanistica nel comparto. Per quanto attiene la conformità al nuovo PTC in relazione alla Tutela degli Acquiferi, il comparto ricade in area classificata sensibile di classe 1 - la relazione geologica allegata alla Variante individua, a seguito della misurazione puntuale della soggiacenza della falda, la profondità a cui possono arrivare gli scavi per risultare compatibili con la normativa del PTC e quali altri accorgimenti devono essere adottati in fase realizzativa al fine di tutelare l'acquifero.

L'Assessore Chiantini fa notare che, come emerge chiaramente dalle controdeduzioni del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, non solo il Comune ha avuto due strumenti urbanistici seguenti (quello del duemilaquattro e quello del duemilasei, senza contare la variante del duemilanove, per il semplice motivo che, in tale contesto, non fu variato il comparto) ma che, a queste variazioni, la Provincia, come scritto nella controdeduzione, non ha fatto osservazioni, accettando esplicitamente questa ripermimetrazione che discendeva dal PRUSST. L'Assessore Chiantini aggiunge che, nel corso della mattinata ha cercato un colloquio con l'architetto Letizia Giuliani, tecnico istruttore della Provincia di questo atto e, vista l'impossibilità di riuscire a parlare con quest'ultima dopo numerosi tentativi, ha chiamato l'Assessore Provinciale all'Urbanistica. Alla fine della conversazione, è emerso che in Provincia era venuta a mancare la memoria storica sugli accadimenti degli ultimi dieci anni e che l'osservazione risultava, pertanto, viziata da questa non conoscenza degli atti e dei procedimenti. L'Assessore Chiantini propone, pertanto, al Consiglio Comunale l'accoglimento della controdeduzione del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica con l'effetto di respingere la seconda osservazione della Provincia di Siena. Nei prossimi giorni egli si

riserva di parlare personalmente con l'Architetto Giuliani nonché con l' Ing. Galli, alla presenza dell'Assessore provinciale, proprio per chiarire questi aspetti che, di per sé sono formali, ma, così per come risultano formulati dalla Provincia, diventano sostanziali. A tale riguardo, l'Assessore Chiantini precisa che sarà posta una questione anche sui tempi di invio dell'osservazione da parte della Provincia, in termini di leale collaborazione istituzionale fra i due enti. L'Assessore Chiantini conclude il proprio intervento scusandosi per i tempi d'illustrazione, anche se ritiene che l'argomento necessitasse di un'illustrazione puntuale.

Prende la parola **il Sindaco**, Dr. Bruno VALENTINI, solo per aggiungere che, nella sostanza, ci troviamo davanti al potenziamento di un albergo che invece di ottenere un premio volumetrico acquista un volume nelle vicinanze, ugualmente destinato a ricettivo all'interno della stessa unità territoriale con la demolizione del volume preesistente e l'azzeramento della possibilità edificatoria; quindi siamo davanti ad una diversa ripartizione di due volumi ricettivi situati a distanza di cinquecento metri, che vengono accorpati. Tra l'altro, la destinazione del terreno dove c'è l'immobile che verrà demolito (rudere) sarà a verde di uso pubblico e parcheggi, quindi, escludendo, di fatto, ogni possibile edificabilità.

Prende la parola il Consigliere Capogruppo del PDL, **Sig. Leonardo CASALETTI**, il quale ribadisce ciò che ha fatto presente in Commissione, non tanto in merito alle osservazioni pervenute (fra l'altro, sull'osservazione presentata dalla proprietà è stato dato parere unanime), ma, piuttosto, sulle controdeduzioni dell'Amministrazione Comunale. Se è vero che le osservazioni della Provincia sono pervenute l'ultimo giorno utile, è altrettanto vero che si è arrivati a fare una Commissione Urbanistica la sera prima del Consiglio e, in tale sede, è stato presentato un documento che era stato anticipato il giorno stesso ma era mancante della seconda pagina, mancanza che poi ha provveduto a sanare l'Assessore Chiantini provvedendo a farne la fotocopia, dalla cui lettura si evince che sono state presentate due osservazioni che, oggettivamente, sono estremamente pesanti. Se ciò che viene sostenuto dalla Provincia nella seconda osservazione è vero, questa sera il Consiglio non potrebbe procedere a votare l'atto. L'Amministrazione Comunale afferma che quanto sostenuto dalla Provincia non corrisponde alla reale situazione e questo può anche essere possibile. Il problema è che le controdeduzioni dell'Ufficio non sono state portate all'attenzione dei Commissari in tempo utile per valutare o, quantomeno, per farsi una prima idea sulla fondatezza dell'osservazione della Provincia, dal momento che le controdeduzioni gli sono arrivate solamente nel pomeriggio stesso. Il Consigliere Casaletti ribadisce che avrebbe voluto avere la possibilità di capire come stanno le cose, ma questo non è stato possibile. Dice di essere contento che la Provincia, telefonicamente, abbia detto di essersi sbagliata, ma questo non è stato messo per iscritto da nessuna parte, allora o c'è stato un problema di incompetenza da parte dell'Ufficio della Provincia o c'è un problema di incompetenza da parte degli Uffici comunali, perché, comunque sia, in ogni caso, uno dei due documenti dice l'opposto dell'altro. A questo punto, il Consigliere Casaletti ritiene che non sia possibile fare un atto urbanistico un atto di fede, in quanto occorre capire come stanno realmente le cose, ma non vi è stato, purtroppo, il tempo tecnico per farlo, per cui chiede di poter ritirare l'atto per aver modo di esaminarlo in una seduta successiva. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decidesse, comunque, di non rinviare la seduta, il Gruppo PDL si vedrà, purtroppo, costretto a prendere un voto contrario.

Prende la parola **il Sindaco**, Dr. Bruno VALENTINI, il quale aggiunge un'informazione, dicendo che, recentissimamente, si è tenuto un incontro con la proprietà della struttura alberghiera per la definizione di alcuni aspetti economici, in quanto la complessità dell'investimento ha esposto l'iniziativa a forti rischi dal punto di vista finanziario. La lunghezza nella realizzazione dell'operazione è stata dovuta anche a scelte della proprietà, perché, al momento dell'accordo con la catena "Hilton", quest'ultima ha preteso un determinato dimensionamento, il quale ha fatto sì che la proprietà richiedesse da subito all'Amministrazione Comunale la possibilità di aumento.

L'Amministrazione Comunale in maniera molto netta ha messo in chiaro che i volumi non sarebbero stati aumentati, inducendo praticamente quest'ultima, qualora avesse voluto mantenere quell'obiettivo, a comprarsi una volumetria disponibile; cosa che è stata realizzata anche se non in maniera indolore dal punto di vista economico finanziario. Inoltre, i lavori hanno subito uno stop perché si era verificata una parziale traslazione dei volumi autorizzati. Ciò che l'Ufficio Urbanistica sta per consentire alla proprietà è di accedere ad un accertamento di conformità, ovviamente esaminato preventivamente anche dalla Soprintendenza, il quale regolarizza questo volume che è stato costruito in modo diverso dal punto di vista planivolumetrico. La sanatoria comporterà un versamento di duecentosettantamila euro. La parte economica di questa operazione si sostanzierà anche col completamento del pagamento dei circa cinquecentomila euro derivanti dal PRUSST oltre che dal versamento degli oneri di urbanizzazione legati al ritiro del titolo per l'ampliamento dei volumi. Il Comune riscuoterà parte delle somme immediatamente mentre la parte residua sarà coperta da fideiussione bancaria o di primaria Compagnia assicurativa. Oltretutto, ci è stato comunicato che la proprietà è riuscita a chiudere accordi anche con altri finanziatori. Il Comune sarà, pertanto, in grado di far proseguire sul territorio il più grande investimento turistico in Provincia di Siena, di un valore presumibile di circa venticinque milioni di euro con cinquanta assunzioni e centoventi camere. La sanatoria rilasciata dal Comune, che è indipendente dalla variante, dimostra alle ditte che hanno lavorato per conto della proprietà e alle banche finanziatrici, che è possibile ripartire con i lavori. Per quanto riguarda, invece, la valutazione del Capogruppo Casaletti sulla opinabilità delle due tesi, il Sindaco fa notare che il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, che si prende la responsabilità di ciò che scrive e firma le concessioni, afferma che l'elemento tecnico che consente di rigettare l'osservazione della Provincia sul vincolo paesaggistico, non come Area, ma come Unità di Paesaggio, è lo stesso che era all'origine della prima concessione, perché, se non era possibile realizzare le novanta camere, il Comune l'avrebbe appreso già in quella fase. I problemi di pertinenza paesaggistica, non come area, ma come Unità di Paesaggio, ci sarebbero dovuti essere, quindi, anche all'inizio del procedimento. Oltretutto, gli atti di questo progetto sono stati fra gli atti esaminati e riconsegnati dalla Procura della Repubblica senza eccezione alcuna, perché la concessione era regolare fin dall'inizio. Il Consiglio Comunale, per tutto quanto detto, non può che prendere atto serenamente di questa situazione. L'Amministrazione Comunale esigerà che la Provincia ammetta per iscritto il proprio errore, mentre la Provincia sta sostenendo che nessun strumento urbanistico dei Comuni della Provincia è più valido, se non viene preso un atto di verifica della coerenza con le previsioni del PTC; ciò bloccherebbe tutti gli interventi che non sono inquadrabili come interventi di ristrutturazione in tutti i trentasei Comuni della Provincia. Siamo all'approvazione di una variante già adottata che ha ricevuto un'osservazione che, se fosse stata esatta, avrebbe dovuto invalidare anche la prima costruzione, perché questa si trovava esattamente nel terreno su cui avviene l'ampliamento che consiste nello spostamento di un volume che si trova nella stessa unità di paesaggio e che dista soli cinquecento metri. Il Sindaco afferma che siamo davanti ad un'osservazione della Provincia che ha confuso l'unità di paesaggio con il vincolo paesaggistico in una zona nella quale il Comune opera legittimamente in base ad una variante PRUSST che fu approvata nell'anno duemilaquattro, per cui, al di là della motivazione di carattere economico sopra vista, da un punto di vista tecnico amministrativo ribadisce di essere assolutamente sereno. Oltretutto, la Regione Toscana, che ha la competenza sugli aspetti propriamente urbanistici, non ha fatto osservazioni.

Prende nuovamente la parola il Consigliere Capogruppo **Casaletti**, il quale afferma che, pur avendo ben compreso le ragioni portate dall'Assessore e dal Sindaco a fondamento della correttezza giuridica della controdeduzione dell'Ufficio rispetto all'osservazione della Provincia, probabilmente determinata da incompetenza dell'istruttore, d'altro canto afferma che l'Amministrazione deve comprendere che non vi è stato il tempo di fare gli opportuni riscontri presso le sedi competenti e questo crea delle difficoltà a votare in maniera consapevole e serena, anche se dà atto del fatto che la controdeduzione dell'Ufficio è redatta in maniera puntuale. Il

Consigliere Casaletti reitera alla maggioranza la richiesta di cui al precedente intervento, finalizzata al ritiro della deliberazione di cui trattasi.

Prende la parola il Consigliere Capogruppo di Rifondazione Comunista, **Sig. Gianni POLATO**, il quale informa che, anche lui, ha preso contatti con la Provincia e che è riuscito a parlare direttamente con il tecnico istruttore che gli ha confermato la correttezza da un punto di vista tecnico dell'osservazione effettuata perché il PTC supera lo strumento urbanistico comunale. Indipendentemente da questo particolare aspetto, il Consigliere Polato dice che per quanto lo riguarda, nulla cambia, perché egli stesso aveva fin da subito votato contro questo intervento perché non ne condivideva l'impianto complessivo, al di là dei buoni intenti rappresentati dai trasferimenti di volumetria. Condivide comunque il ragionamento portato avanti dall'Ufficio e fatto proprio dall'Amministrazione Comunale in base al quale il PTC è stato superato dal PRUSST, anche se comprende anche le perplessità evidenziate dal Capogruppo Casaletti, per cui, anche se, con ogni probabilità vi è la regolarità degli atti, egli annuncia il proprio voto contrario al presente punto all'ordine del giorno.

Prende la parola il Consigliere Capogruppo dell'UDC, **Sig. Giovanni Battista GIACOPELLI** il quale ricorda a tutti consiglieri presenti di possedere un po' la memoria storica di tutte queste vicende: dal piano regolatore, al PRUSST, alle varianti successive; non è, infatti, la prima volta che ci si trova a dover discutere con la Provincia su alcune questioni che poi si sono sempre risolte a favore del Comune. Su questa ultima vicenda delle due osservazioni arrivate all'ultimo minuto dalla Provincia e non chiarite, oltre alla conferma fatta telefonicamente dal tecnico istruttore provinciale al Consigliere Polato in ordine alla correttezza dell'osservazione, il Capogruppo Giacopelli conviene sul fatto che tutto ciò possa creare imbarazzo in chi deve decidere se ha ragione il Comune o ha ragione la Provincia, anche se afferma di essere dalla parte di chi difende le ragioni del Comune. Tuttavia, in mancanza di un atto certificato, diventa difficile esprimere un parere responsabilmente su questa vicenda, pertanto, se non ci sono ragioni che impediscono un rinvio di questa deliberazione, sarebbe dell'idea di tenere un altro Consiglio straordinario solo su questo punto, per una questione di maggiore responsabilità e di consapevolezza. Siamo di fronte ad una questione assai delicata per quanto concerne la responsabilità del Consigliere Comunale che deve prendere un voto su un atto in un palese conflitto di competenze o incompatibilità o incomunicabilità tra due enti.

Il Sindaco interviene nuovamente per dire che il parere di regolarità tecnica sull'operazione agli Amministratori (e, più in generale, ai Consiglieri che votano la delibera), lo deve dare l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune, per cui non vi è bisogno di aspettare i pareri di altri enti; al limite, ci si potrebbe rivolgere ad un giudice in caso di controversia legale aperta, nel caso in cui venisse impugnato l'atto, ma ricorda che la Regione non ha eccepito niente su questa osservazione. Il Consiglio Comunale, in buona sostanza, verifica solo che l'atto sia uguale a quello adottato con gli eventuali emendamenti apportati e se esso sia conforme alla regolamentazione urbanistica. La regolarità tecnica la esprime solo e soltanto il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica. L'istruttore della Provincia fa una valutazione diversa (che si ritiene sbagliata) la quale, se incidesse sulla determinazione del Comune, annullerebbe la variante e dovrebbe porre dubbi anche sulla legittimità di tutta l'operazione, che è già stata vagliata da tutti. Il Sindaco riscontra che si sta diffondendo un timore generale sulle questioni urbanistiche, sull'interpretazione delle norme, su tutto quello che è nuova realizzazione (che si tratti di un pollaio, di un albergo o di una fabbrica) e ciò è stato verificato anche recentemente con la Soprintendenza in zone anacronisticamente a vincolo paesaggistico come Badesse, per cui, ogni volta che il Comune arriverà a prendere un atto urbanistico, si riproporranno i medesimi dubbi e che da quando egli ricopre tale carica, non c'è una sola vicenda urbanistica nella quale il Comune sia stato imputato perché quando vengono presi degli atti viene usata una particolare attenzione e di atti presi da questa Amministrazione in materia

urbanistico edilizia ve ne sono stati parecchi; semmai, è il Comune che si è costituito parte civile (in quanto parte lesa) in procedimenti penali, anche contro i suoi ex funzionari. Gli atti che vengono presi sono oltremodo visionati, il problema è che oggi ci si muove in un contesto nel quale gli enti esterni (Vigili del Fuoco, Soprintendenza, Genio Civile, USL, URTAT, Regione e Provincia) spesso dimostrano difficoltà quando devono prendersi le proprie responsabilità nel rilascio degli atti. Anche quando il Comune affida le opere pubbliche si prende le stesse responsabilità di questo contesto, in quanto non sa se sarà in grado di poter pagare le imprese nei tempi contrattuali, perché ciò dipende da tutta una serie di variabili (entrate tributarie, introiti da oneri di urbanizzazione e alienazioni di terreni, ecc) ma il Comune ha, comunque, deciso di non fermarsi, perché, altrimenti si ferma tutto. Il Sindaco dice di comprendere il ruolo dei Consiglieri e dice che non è la prima volta che in questo e nel precedente mandato si è trovato di fronte a Consiglieri che, di fronte ad un atto per il quale non vogliono prendersi la responsabilità perché non lo condividono per un qualsiasi motivo, agitano il timore del rischio patrimoniale o personale, ma afferma di essersi preso questi rischi egli stesso in prima persona dapprima in veste di Consigliere Comunale, ed infine, in veste di Sindaco. Gli atti che i Consiglieri hanno a disposizione consentono di capire, poi se qualcuno vorrà fare degli approfondimenti è libero di farlo.

Prende nuovamente la parola il Consigliere Capogruppo del PDL, **Sig. Leonardo CASALETTI**, il quale, in ordine alle ultime considerazioni fatte dal Sindaco nell'ultimo intervento, circa il timore da parte dei Consiglieri di assumersi le proprie responsabilità, invita il Sindaco a ponderare meglio tali affermazioni, in quanto il problema reale è quello di avere tutti gli strumenti necessari per poter capire ciò che si sta mettendo in votazione, specialmente su tematiche delicate quali quelle dell'urbanistica.

Prende la parola il Consigliere Capogruppo di maggioranza, **Sig. ra Paola BUTI**, la quale ribadisce il fatto che, al di là dei tempi ristretti con cui i Consiglieri hanno ricevuto i documenti, questi ultimi forniscono una spiegazione

e l'Assessore Chiantini ha apportato un ulteriore approfondimento. Inoltre, il fatto stesso che sia stato contattato il referente tecnico della Provincia, non cambia le cose, perché, alla fine, l'Amministrazione parla per atti; c'è un'osservazione della Provincia alla quale fa seguito la controdeduzione del dirigente dell'Urbanistica, il quale respinge l'osservazione. Il Capogruppo Buti sostiene che con il supporto della dichiarazione certificata del Responsabile dell'Urbanistica, il Consiglio Comunale e, conseguentemente, l'Amministrazione Comunale è in grado di far proseguire questa opera. Se si dovessero riscontrare errori nella certificazione del Responsabile, il Consiglio Comunale avrebbe preso un atto tecnicamente errato. Il Consigliere Comunale deve portare avanti politicamente dei progetti, poi ci sono delle persone incaricate per farlo dal punto di vista tecnico, quindi il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, Arch. Manganelli nella sua competenza, responsabilità e precisione (che tutti quanti gli riconoscono), ha redatto la propria controdeduzione, per cui il Capogruppo Buti dice di essere personalmente tranquillo per procedere alla votazione dell'atto.

Prende nuovamente la parola l'Assessore **Chiantini**, il quale afferma che ogni Consigliere, giustamente, deve votare in coscienza, però, come ha evidenziato nel proprio ultimo intervento la Capogruppo Buti, su quest'atto c'è una persona sola che si è assunta la responsabilità penale, mettendo una firma in calce ad un documento, ossia il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, Arch. Gabriele Manganelli. Occorre comprendere, al tempo stesso, che la responsabilità penale non esiste, perché se fosse vero il presupposto del tecnico istruttore della Provincia, vorrebbe dire che nel duemilaotto l'allora Responsabile ha firmato un permesso a costruire illegittimo perché quell'area era, secondo il PTC del duemila, compresa nell'Unità di Paesaggio di tipo 1, in cui vige l'inedificabilità. Addirittura, ricorda la normativa del Regolamento Urbanistico che afferma che nell'Unità di Paesaggio di tipo 1 non si possono costruire neanche le case rurali provenienti da un

Piano di miglioramento agricolo aziendale, pertanto sono zone a vincolo totale. A comprova della deperimetrazione effettuata dal Comune di Monteriggioni, si può notare, confrontando le cartografie dell'Amministrazione provinciale, che nella Unità di Paesaggio di tipo 1, vi è l'edificazione del capannone della Ditta "SALCIS". Qualche volta bisogna anche ammettere che certe cartografie fatte con i voli aerei senza conoscere il territorio, hanno necessità di alcune revisioni e non è un caso che la legge nazionale mette le politiche urbanistiche in capo ai Comuni perché è il Comune che conosce fino in fondo il territorio. Si possono fare centomila voli aerei, ma se poi non si conosce il territorio da terra non potrà mai essere fatta una programmazione urbanistica effettivamente compiuta. In questo caso ci sono due certificazioni sulla correttezza degli atti dell'Amministrazione comunale: una è quella del Responsabile dell'Urbanistica che ha rilasciato il permesso a costruire nel 2008 è l'altra è quella della Procura della Repubblica che ha riconsegnato il fascicolo degli atti edilizi al Comune senza nulla eccepire. Ecco spiegato il motivo per cui egli si è leggermente indispettito quando ha visto l'osservazione dell'Amministrazione Provinciale, alla quale è venuta probabilmente a mancare, come già detto, la memoria storica di certi processi amministrativi e di gestione del territorio dell'Amministrazione Provinciale.

Prende nuovamente la parola il **Sindaco**, il quale, a conforto dell'ultimo intervento dell'Assessore Chiantini, afferma che il progetto è stato valutato passo passo, a tavolino con l'allora funzionario dell'Urbanistica della Provincia di Siena. I tecnici che hanno preparato la variante si sono recati presso l'Ufficio della Provincia dell'Architetto Betti, concertando, in particolare, un aspetto importante come la profondità degli interrati.

Prende nuovamente la parola per dichiarazione di voto il Consigliere Capogruppo dell'UDC, **Sig. Giovanni Battista GIACOPELLI**, il quale dice che questa vicenda non può che amareggiare tutti quanti nonché creare notevoli difficoltà. Egli dice di mettersi nei panni anche degli imprenditori che si trovano davanti ad una situazione di questo genere e che poi alla fine pagano il conto in prima persona, per cui, con grande sofferenza, annuncia il voto di astensione sul punto da parte del gruppo che rappresenta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che l'Amministrazione Comunale di Monteriggioni con D.C.C. n. 62 del 06.10.2011 ha adottato la *Variante al Regolamento Urbanistico per due aree attigue ubicate in località Rigoni (Pian del Casone): Area RE 4 (struttura alberghiera) ed Area 2.6 (lotto attualmente destinato ad attività ricettiva), entrambe Tav. C3 del R.U. e art. 35 delle NTA*;

PRESO ATTO che la Variante è composta dai seguenti elaborati:

- Fascicolo contenente la fase iniziale e intermedia della Valutazione Integrata ed il Documento preliminare per verifica di assoggettabilità alla VAS (aggiornato a seguito dei contributi pervenuti);
- NTA del R.U. attuali e di variante;
- Tav. Urbanistica attuale e di variante;
- Relazione di sintesi;
- Documentazione geologica e relativa scheda di deposito e certificazione;

CONSIDERATO che gli atti relativi all'adozione con allegata relazione e certificazione del Responsabile del procedimento sono stati trasmessi alla Regione Toscana e all'Amministrazione Provinciale;

PRESO ATTO del certificato datato 20.12.2011 del Responsabile dell'Area Amministrativa e Funzioni Istituzionali, dal quale risulta che nei quarantacinque giorni successivi alla data di pubblicazione, avvenuta in data 03.11.2011 è pervenuta n. 1 osservazione in merito, e più precisamente:

- Osservazione n. 1 presentata dalla Società Edilgest s.r.l., prot. n. 17116 del 15.12.2011;

PRESO ATTO inoltre del contributo-osservazione pervenuta dall'Amministrazione Provinciale in data 29.03.2012 (prot. n. 3837 del 30.03.2012);

VISTA la certificazione di cui all'art. 16 della L.R. 1/2005 del Responsabile del procedimento, con allegata la nota di controdeduzione all'osservazione pervenuta;

VISTA la L.R. 1/2005 e ss.mm.ii ed in particolare gli artt. 16, 17 e 18;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 17 co. 4 decorsi i termini della pubblicazione l'Amministrazione competente provvede all'approvazione dello strumento del pianificazione territoriale;

VISTO il parere sull'argomento espresso dalla III Commissione Consiliare "Urbanistica, ambiente e sviluppo economico" nella seduta del 04.04.2012;

VISTO il parere favorevole del Responsabile del Servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000;

PRESO ATTO di quanto sopra e poste in votazione le proposte di controdeduzioni alle osservazioni pervenute, con i seguenti esiti:

VOTAZIONE CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE N. 1 PERVENUTA DALLA SOCIETA' EDILGEST S.R.L. PROT. N. 17116 DEL 15.12.2011;

Il Sindaco, conformemente a quanto contro dedotto dall'Ufficio Urbanistica, propone il **non accoglimento**

Presenti: 14

Votanti: 14

Favorevoli: 14

Astenuti: 0

Contrari: 0

VOTAZIONE CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE N. 1 PERVENUTA DALL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI SIENA PROT. N. 3837 DEL 30.03.2012;

Il Sindaco, conformemente a quanto contro dedotto dall'Ufficio Urbanistica, propone

l'accoglimento

Presenti: 14

Votanti: 14

Favorevoli: 14

Astenuti: 0

Contrari: 0

VOTAZIONE CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE N. 2 PERVENUTA DALLA AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI SIENA PROT. N. 3837 DEL 30.03.2012;

Il Sindaco, conformemente a quanto contro dedotto dall'Ufficio Urbanistica, propone il **non**

accoglimento

Presenti: 14

Votanti: 14

Favorevoli: 9

Contrari: 0

Astenuti: 5 (Casaletti, Fiorenzani, Giacomelli, Trochei, Polato)

Con votazione finale complessiva della *Variante al Regolamento Urbanistico per due aree attigue in loc. Rigoni (Pian del Casone) Area RE 4 (struttura alberghiera) ed Area 2.6 (lotto attualmente destinato ad attività ricettiva) entrambe Tav. C3 R.U. e art. 35 delle NTA*, espressa a maggioranza dei Consiglieri presenti, nelle forme di legge:

Consiglieri Presenti: 14

Votanti: 14

Favorevoli: 9

Contrari: 3

(Casaletti, Fiorenzani, Polato)

Astenuti: 2

(Giacopelli, Trochei)

DELIBERA

1. Di approvare (in ossequio agli esiti delle votazioni sulle controdeduzioni proposte dall'Ufficio Urbanistica in merito alle osservazioni pervenute, il tutto come riportato nella parte dispositiva della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005 e ss.mm.ii.) la *Variante al Regolamento Urbanistico per due aree attigue ubicate in località Rigoni (Pian del Casone): Area RE 4 (struttura alberghiera) ed Area 2.6 (lotto attualmente destinato ad attività ricettiva), entrambe Tav. C3 del R.U. e art. 35 delle NTA* composta dalla seguente documentazione:

- Fascicolo contenente la fase iniziale e intermedia della Valutazione Integrata ed il Documento preliminare per verifica di assoggettabilità alla VAS (aggiornato a seguito dei contributi pervenuti);
- NTA del R.U. attuali e di variante;
- Tav. Urbanistica attuale e di variante;
- Relazione di sintesi;
- Documentazione geologica e relativa scheda di deposito e certificazione;

2. Di trasmettere alla Regione Toscana ed all'Amministrazione Provinciale copia della Variante approvata e dei relativi atti, almeno quindici giorni prima della pubblicazione dei relativi avvisi sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT) e di renderla accessibile a tutti anche in via telematica;

3. Di dare atto che gli avvisi relativi all'approvazione della Variante al R.U. saranno pubblicati sul BURT decorsi almeno trenta giorni dall'approvazione stessa; lo strumento acquisterà efficacia dalla data di tale pubblicazione.

Successivamente

Vista la proposta di immediata eseguibilità
con separata votazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. n. 267/00

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con Consiglieri presenti: 14

Votanti: 14

Favorevoli: 9

Contrari: 3

(Casaletti, Fiorenzani, Polato)

Astenuti: 2

(Giacopelli, Trochei)

A maggioranza dei voti

DICHIARA

l'immediata eseguibilità del presente atto

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 2012/7

UNITA' ORGANIZZATIVA PROPONENTE: Assetto del territorio - SUAP

OGGETTO: Variante al Regolamento Urbanistico per due aree attigue in loc. Rigoni (Pian del Casone) Area RE 4 (struttura alberghiera) ed Area 2.6 (lotto attualmente destinato ad attività ricettiva) entrambe Tav. C3 R.U. e art. 35 delle NTA - Approvazione

PARERI

REGOLARITA' TECNICA (art. 49 comma 1° del D.Lgs. n. 267/2000)

Il sottoscritto Gabriele Manganelli in qualità di Responsabile dell'area Assetto del territorio - SUAP

esprime

- ☒ PARERE FAVOREVOLE
☐ PARERE SFAVOREVOLE

Monteriggioni, li 5/4/2012

Il Responsabile

G. Manganelli

REGOLARITA' CONTABILE (art. 49 comma 1° del D.Lgs. n. 267/2000)

La sottoscritta Antonella Pianigiani in qualità di Responsabile dell'area Economico Finanziaria

esprime

- ☐ PARERE FAVOREVOLE
☐ PARERE SFAVOREVOLE

Monteriggioni, li _____

Il Responsabile _____

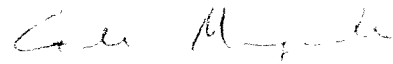
**CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE N. 1 presentata dalla Società Edilgest s.r.l.
prot. n. 17116 del 15.12.1011.**

L'osservazione appare non accoglibile per le seguenti motivazioni:

1. La tipologia proposta relativa a "*strutture leggere ombreggianti con copertura integrata con pannelli fotovoltaici*" da consentire nelle aree a parcheggio pertinenziali all'albergo –intese come cover car – è già prevista dallo R.U. comunale nella sola area industriale di Badesse, in una zona quindi ben precisa anche dal punto di vista delle funzioni e non interessata da visibilità importanti (vedi art. 33, comma 10 del R.U.); consentirla ulteriormente provocherebbe una accentuata disparità con le altre zone del territorio comunale (UTOE) dove tali installazioni non sono permesse.
2. Nel progetto della struttura ricettiva, la zona dei parcheggi è posta tra la Strada Provinciale (La Colligiana) e la struttura ricettiva, quindi con un chiaro valore di filtro anche dal punto di vista percettivo; l'installazione in questa zona di elementi tecnologici come i pannelli fotovoltaici altererebbe questo spazio, già oggetto di una precisa prescrizione (distanza della struttura ricettiva ed attrezzature dalla strada provinciale Colligiana m. 40) contenuta nella iniziale disciplina di comparto, prescrizione che era evidentemente finalizzata alla salvaguardia di un rapporto ben preciso del nuovo edificato con la strada provinciale e che andava oltre il mero vincolo di rispetto stradale.

Monteriggioni

Il responsabile del procedimento
Arch. Gabriele Manganelli



CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA DALL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE (prot. 3837 del 30.03.2012)

Punto 1.

L'osservazione appare accoglibile per le seguenti motivazioni:

Adeguamento al PTC – Il Comune provvederà entro 12 mesi dall'approvazione del nuovo PTC a verificare la coerenza della propria strumentazione urbanistica con la normativa provinciale e ad attivare le procedure di adeguamento.

Punto 2.

L'osservazione appare non accoglibile per le seguenti motivazioni:

La perimetrazione e la disciplina del comparto RE 4 furono approvati con D.C.C. n. 20 del 29.04.2002 con una specifica **Variante urbanistica (Variante al PRG n. 38 C.E. 12) in attuazione del PRUSST "Terre senesi"** seguendo le procedure dell'allora vigente L.R. 5/95 (Adozione con D.C.C. n. 49 del 28.06.2001, successiva Delibera di Conferma n. 82 del 29.11.2001). Il comparto e la conseguente perimetrazione dell'unità di paesaggio furono riportate nel Piano Strutturale approvato nell'aprile del 2004 e nel successivo Regolamento Urbanistico del 2006 senza che fossero sollevate osservazioni in merito. Di seguito sul comparto in oggetto è stato rilasciato permesso a costruire n. 48 in data 20.08.2008.

Attualmente pertanto l'area è oggetto di attività edificatoria e non si tratta più di un terreno naturale.

L'attuale Variante al R.U., finalizzata al potenziamento edificatorio dell'area, che non si realizza con un mero aumento di volumetria pur presente nei dimensionamenti del Piano Strutturale, ma attraverso il trasferimento di una vicina volumetria, ha seguito la procedura di verifica di assoggettabilità VAS. Nell'ambito di tale verifica l'Amministrazione Provinciale annotava nel parere ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS (pervenuto il 20.01.2011) che la previsione non risultava coerente con la disciplina paesistica del PTC 2000 (antecedente al PRUSST "terre sensi" coordinato dalla stessa Amministrazione Provinciale) ed invocava il regime di salvaguardia essendo in corso l'approvazione del nuovo PTC ; il Comune evidenziava, in risposta, l'iter del programma PRUSST richiamato che ha consentito a suo tempo la previsione urbanistica nel comparto.

Per quanto attiene la conformità al nuovo PTC in relazione alla Tutela degli Acquiferi – il comparto ricade in area classificata sensibile di Classe I – **la relazione geologica** allegata alla Variante individua, a seguito della misurazione puntuale della soggiacenza della **falda**, la profondità a cui possono arrivare gli scavi per risultare compatibili con la normativa del PTC e quali altri accorgimenti devono essere adottati in fase di realizzativa al fine di tutelare l'acquifero.

Arch. Gabriele Manganelli



VARIANTE AL R.U. in loc. Rigoni (Albergo)
- disciplina delle NTA -

ATTUALE

Area RE 4 Località Rigoni

PARAMETRI URBANISTICI: è confermata la previsione Prusst n. CE 12 con i seguenti parametri:

Albergo: volume massimo mc 21.000 escluse le autorimesse interrato e le attrezzature sportive connesse (per le quali sono ammessi volumi di servizio non superiori a mc 2.000); altezza massima: 3 piani; parcheggi pertinenziali non inferiori a mq 60 ogni 100 mq di Sun; distanza dalla strada provinciale Colligiana m 40;

Verde pubblico attrezzato: superficie coperta massima degli impianti sportivi mq 2.000.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: diretto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il piano dovrà prevedere la realizzazione dell'albergo e dell'adiacente area a verde pubblico con attrezzature sportive.

Zona 2

Intervento n. 6

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Riconversione di fabbricato con destinazione produttiva in turistico ricettivo per la realizzazione di una struttura ricettiva, come da variante SUAP n. 58 PRG (P. 385),

PARAMETRIA URBANISTICI: Volumetria massima mc. 4.867 oltre mc. 968 di volume interrato

MODALITÀ D'INTERVENTO: E' consentita la demolizione e ricostruzione, devono essere garantiti almeno cinquantadue posti auto oltre a zone da destinare a verde. Altri parametri edilizi previsti per la zona sono quelli del progetto esecutivo depositato ed approvato in sede di procedura SUAP, che diventa parte integrante delle seguenti norme.

NUOVA PREVISIONE

Area RE 4 Località Rigoni

PARAMETRI URBANISTICI: A seguito della razionalizzazione delle previsioni turistico-ricettive dell'UTOE di appartenenza, l'originaria previsione Prusst n. CE 12, è integrata con i seguenti parametri:

Albergo: volume massimo fuori terra mc. 25.000, oltre a mc. 3.900 interrati; sono esclusi dal calcolo:

- eventuali vani interrati destinati esclusivamente a locali tecnici pari ad una volumetria massima di mc. 900.

- eventuali locali accessori all'albergo (magazzini, autorimesse, e simili) con altezza interna non superiore a m. 2,40.

E' ammessa l'ubicazione al piano interrato di attrezzature sportive connesse all'albergo (Centro Benessere e palestra).

Altezza massima dell'intervento: 3 piani; parcheggi pertinenziali non inferiori a mq 60 ogni 100 mq di Sun; distanza dalla strada provinciale Colligiana m 40;

Area di pertinenza: Sistemazione a verde ed impianti sportivi esterni (piscina scoperta) per una superficie coperta massima di mq 2.000.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: diretto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il progetto dovrà prevedere la realizzazione dell'albergo e delle attrezzature sportive connesse (Centro Benessere, palestra e piscina scoperta).

Zona 2

Intervento n. 6

Verde di uso pubblico e parcheggi.(art. 36)

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE
F.to dott. Valentini Bruno

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to dott. Gamberucci Roberto

Il sottoscritto Segretario Comunale

ATTESTA

CHE la presente deliberazione, in applicazione del TUEL approvato con D. Lgs. N° 267 del 18 agosto 2000,

- ☐ E' stata affissa all' Albo Pretorio del Comune il giorno _____ al repertorio n° _____ e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi come previsto dall'articolo 124, comma 1 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.
- ☐ E' stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 D. Lgs. 267/2000);
- ☐ E' stata comunicata con lettera n° _____ al signor Prefetto in data _____ contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio, ai sensi dell'articolo 135, comma 2 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

Dalla Residenza Comunale, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to dott. Gamberucci Roberto

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione, in applicazione del TUEL, approvato con D. Lgs. 267 del 18 agosto 2000,

- ☐ è divenuta esecutiva il giorno _____ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 comma 3 del D. Lgs. 267/2000)

Dalla Residenza Comunale, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to dott. Gamberucci Roberto

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Lì,
Visto: Il Sindaco

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Gamberucci Roberto

COMUNE DI MONTERIGGIONI
REALIZZAZIONE COMPLESSO ALBERGHIERO
DOUBLE TREE BY HILTON RESORT SIENA CHIANTI

PROPRIETA': EDILGEST s.r.l.

PRATICHE EDILIZIE IN CORSO

PERMESSO DI COSTRUIRE N.48/08

Per la realizzazione del complesso alberghiero che prevedeva la realizzazione di n.98 camere, sala congressi (200 posti), n. 2 ristoranti è stato rilasciato permesso a costruire n. 48/08 in data 20.06.2008.

VARIANTE IN CORSO D'OPERA PRATICA SUAP 750/1225 DEL 2008.

A seguito dell'aggiornamento del Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni è stata presentata una variante al Permesso di Costruire che prevedeva l'utilizzo e l'ampliamento dei locali interrati; la variante ha avuto parere favorevole in data 19.09.08 e sulla base di questa sono iniziati i reali lavori. La variante non è stata mai rilasciata in quanto il parere della Us1 è arrivato dopo un anno, nel frattempo è cambiato il tecnico comunale ed il nuovo ha sollevato dubbi sulla legittimità degli interrati.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' P.E. 404E

Per i lavori realizzati in difformità al permesso a costruire è stato richiesto Accertamento di Conformità in data 11.11.2010 che ha avuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia del Comune di Monteriggioni nella seduta del 15.06.2011. Per tali opere sono stati computati oneri e oblazione in sanatoria per un ammontare di Euro 274.452,04 ancora da pagare; tale autorizzazione chiude di fatto l'intervento edificatorio di cui al Permesso di Costruire n.48/2008.

VARIANTE URBANISTICA

In linea con le richieste della catena alberghiera Hilton cui la struttura è affiliata è stato richiesto un ampliamento volumetrico per la realizzazione di n. 120 camere E' stata pertanto presentatata una variante al Regolamento Urbanistico per l'ampliamento della volumetria emergente (reperita in un'area limitrofa a destinazione turistico-alberghiera non realizzata) e l'utilizzo dei locali interrati per Centro Benessere e servizi.

La Variante è stata adottata dal Comune di Monteriggioni con deliberazione n. 62 del 06.10.2011 con pubblicazione sul BURT n.44 del 02.11.2011 e resa disponibile per osservazioni dal giorno 3.11.2011 al giorno 18.12.2011.

L'approvazione definitiva è avvenuta con Delibera del Consiglio Comunale n.27 del 05.04.2012.

ARCHITETTO
SONIA
VIOLETTI

PRATICHE EDILIZIE DA ISTRUIRE

SCIA

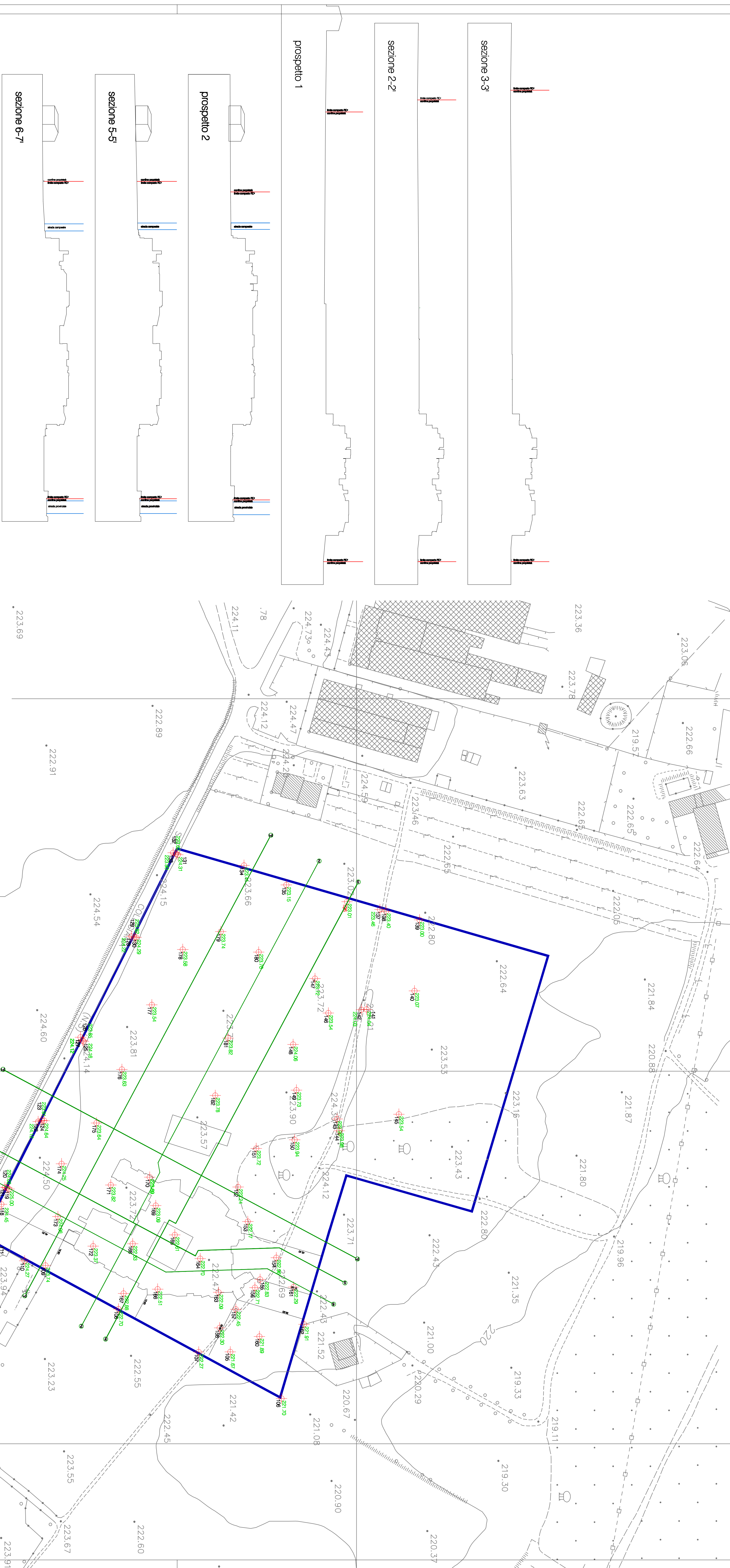
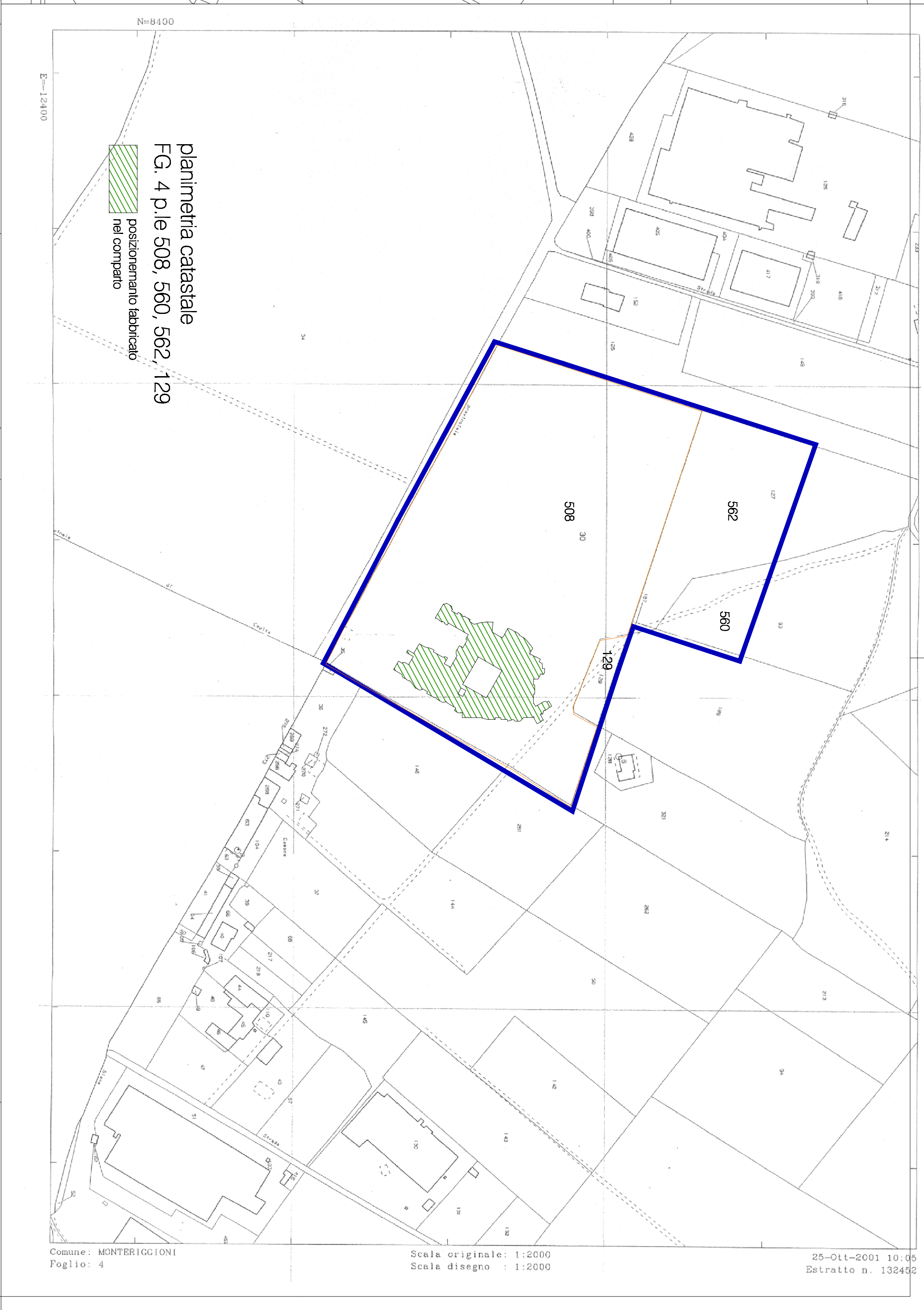
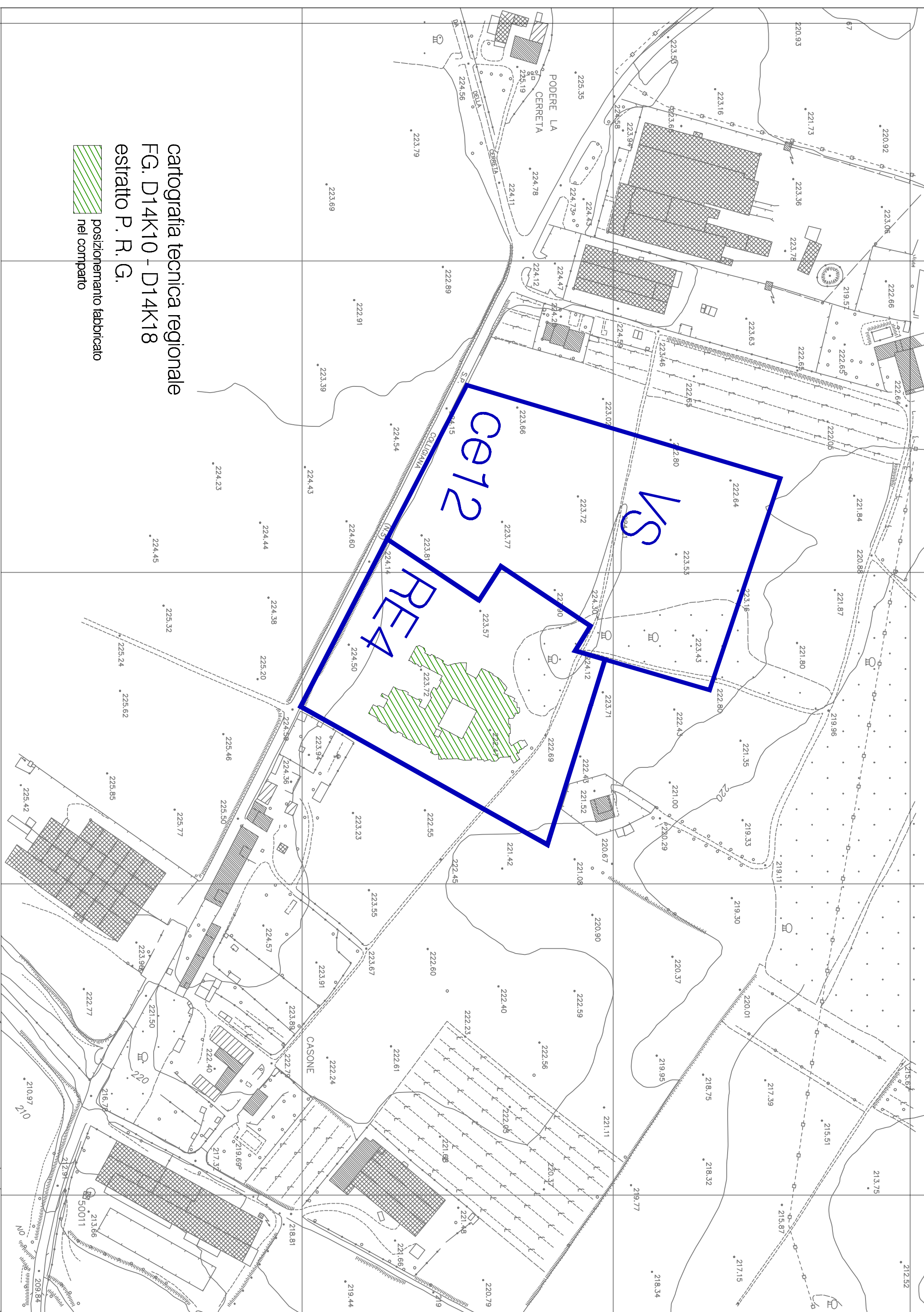
Per il completamento delle opere interne sarà attivata una SCIA dopo il rilascio dell'Accertamento di Conformità che consentirà un'immediata riapertura del cantiere.

PERMESSO DI COSTRUIRE

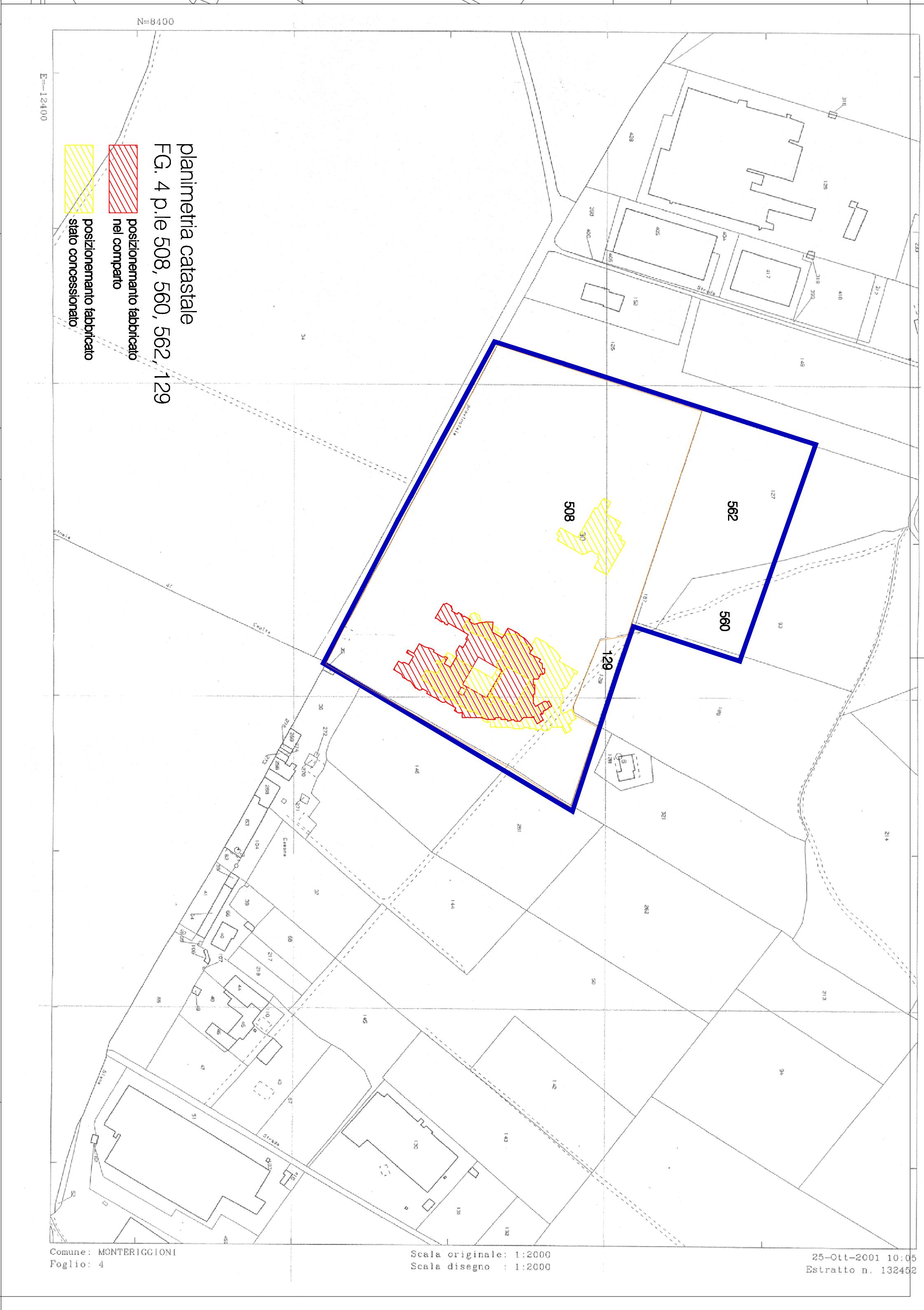
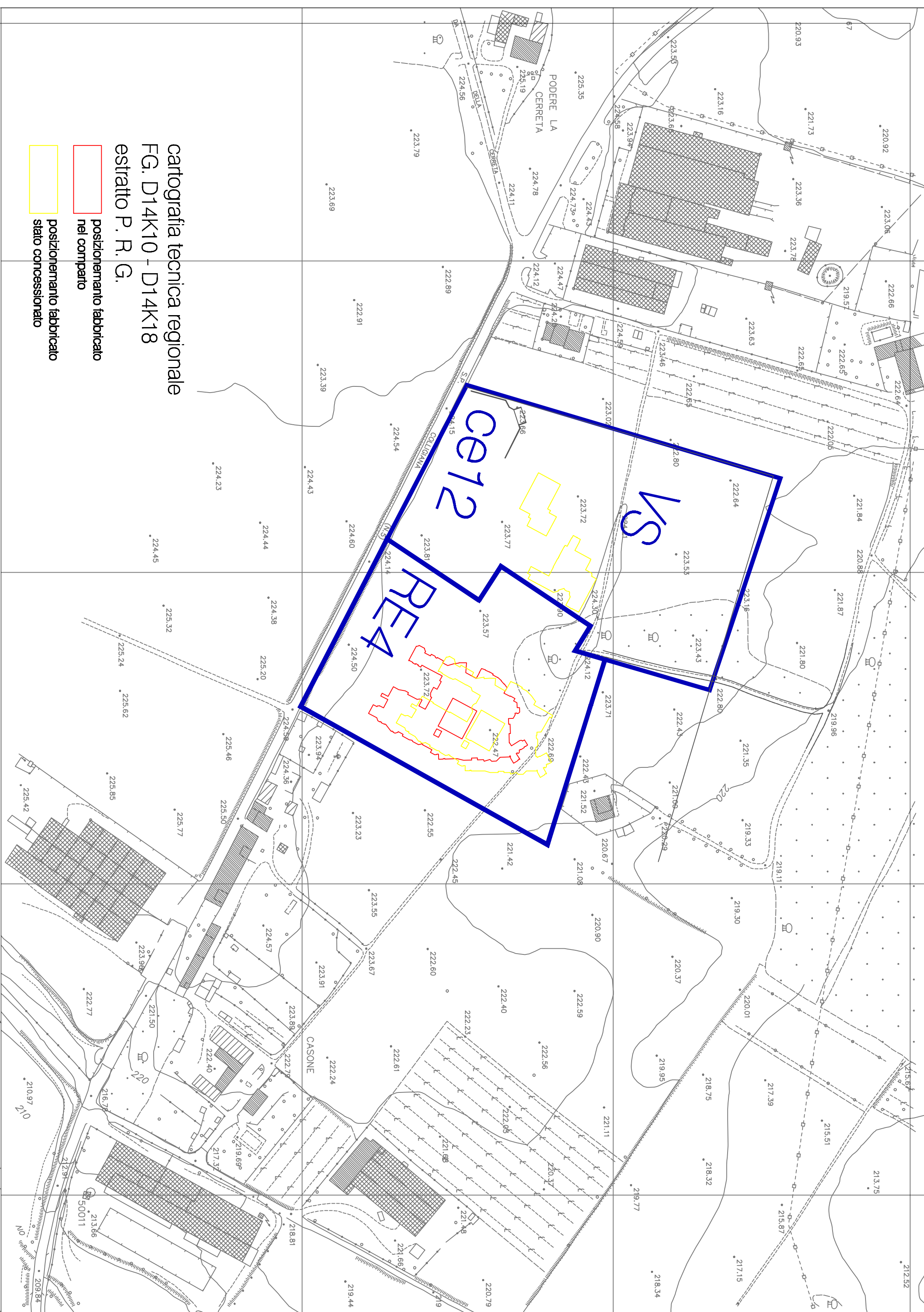
Per gli interventi di ampliamento e utilizzazione dell'interrato, come previsti dalla variante urbanistica, sarà richiesto un nuovo permesso a costruire ed i relativi pareri di competenza della Usl e dei VVFF

Siena, 02.09.2013

Arch. Sonia Violetti



ARCHITETTO SONIA VIOLETTI	STUDIO TECNICO ANICHINI VIA CAMBIAZZA, 10 37060 VERONA TEL. 045/2311111 WWW.ANICHINI.IT	CENTRO RICETTIVO CENTRO SPORTIVO	SCALA 1:1.000
COMUNE DI MONTEGGIONI PROVINCIA DI SIENA	accertamento di conformità	estratto P.R.G. pianimetria catastale piano quotato	1:2000 1:1000
EDILGEST s.r.l. Serna, Via V Zan 25/27			



planimetria catastale

Fig. 4 p.le 508, 560, 562, 129

	posizionamento fabbricato nel comparto
	posizionamento fabbricato stato concessionario

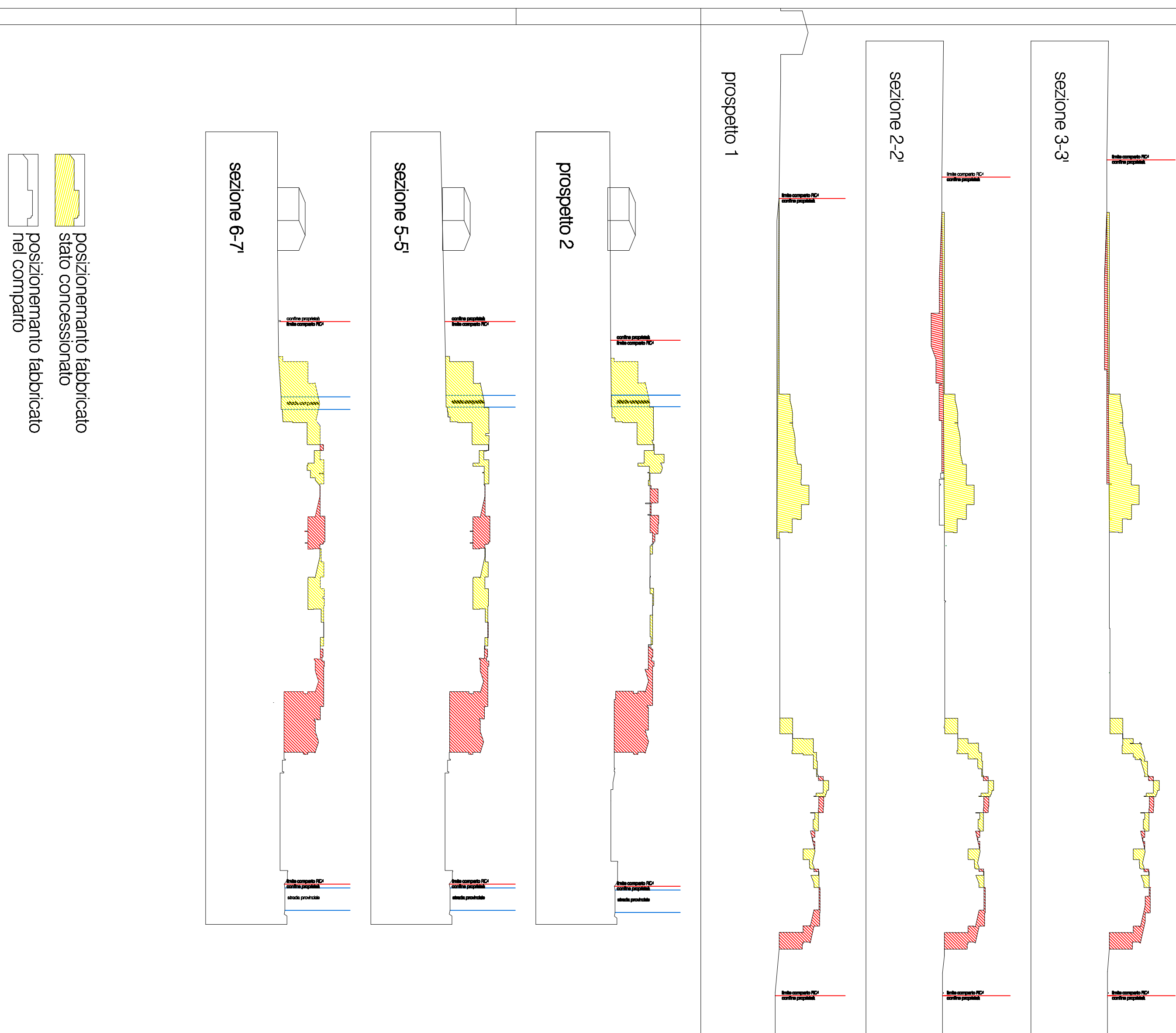
planimetria catastale
FG. 4 p.le 508, 560, 562, 129
 posizionamento fabbricato
nel comparto

posizionamento fabbricato nel comparto

posizionamento fabbricato stato concessionario

cartografia tecnica regionale
FG. D14K10 - D14K18
estratto P. R. G.

	posizionamento fabbricato nel comparto
	posizionamento fabbricato stato concessionario



COMUNE DI MONTERIGGIONI
PROVINCIA DI S I E N A

ARCHITETTO
SONIA
VIOLETTI

PROVINCIA DI S I E N A

STUDIO TECNICO
anichini
Stena Via Campo 11/a n. 24
Tel. & fax: 0577 282003
e-mail: anichini@tin.it

acc
di c

 posizionamento fabbricato
stato concessionato

 posizionamento fabbricato
nel comparto

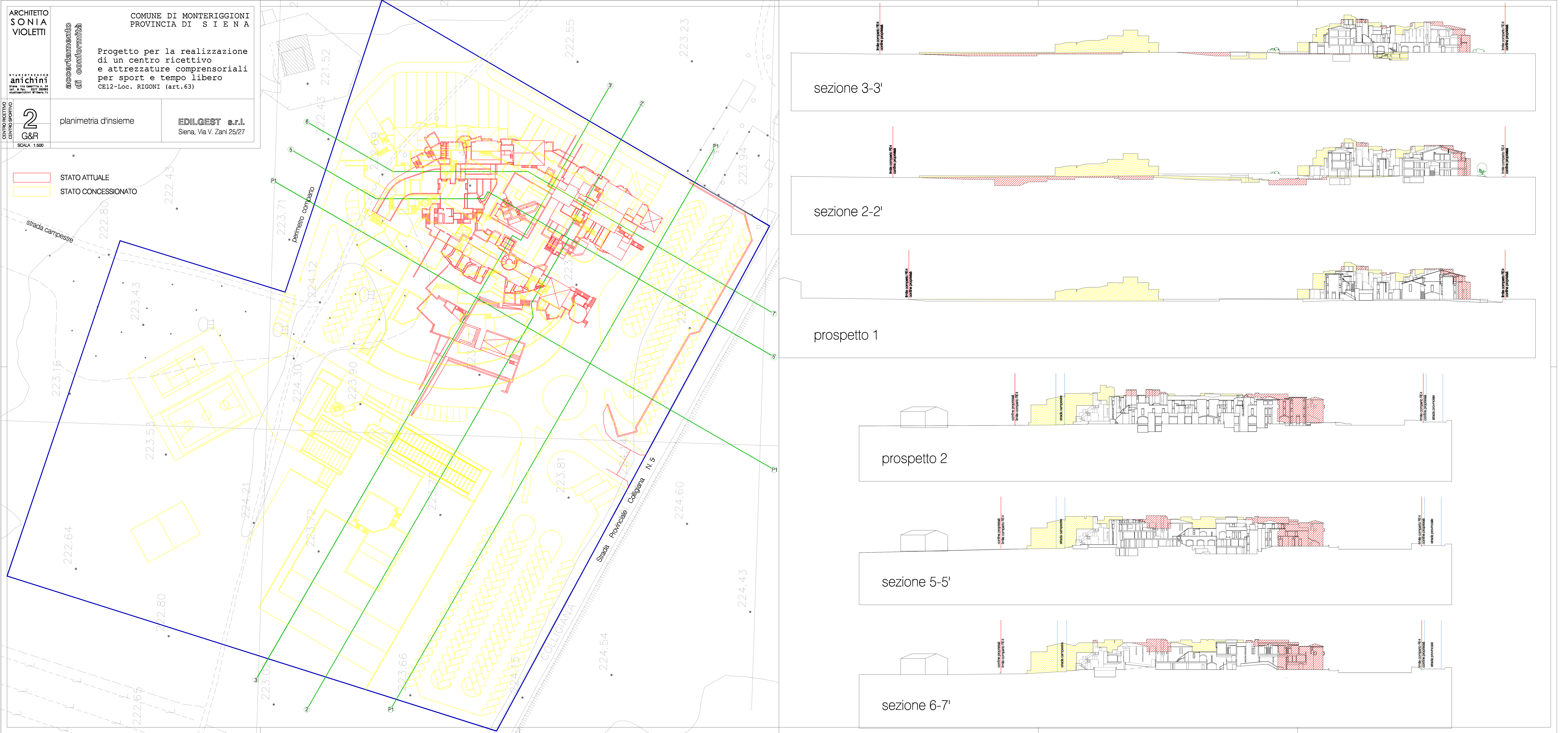
estratto P.R.G.	1:2000
planimetria catastale	1:2000
piano quotato	1:1000

EDILGEST S.r.l.
Siena, Via V. Zani 25/27



SCALA 1:1000





ARCHITETTO
SONIA
VIOLETTI

STUDIO TECNICO
anichini

Siena, Via Camollia n. 24
tel. & fax. 0577 282003
studioanichini@libero.it

accertamento
di conformità

COMUNE DI MONTERIGGIONI
PROVINCIA DI S I E N A

Progetto per la realizzazione
di un centro ricettivo
e attrezzature comprensoriali
per sport e tempo libero
CE12-Loc. RIGONI (art.63)

CENTRO RICETTIVO
CENTRO SPORTIVO

3
G&R

planimetria d'insieme
SOVRAPPOSIZIONE VOLUMETRICA

EDILGEST s.r.l.
Siena, Via V. Zani 25/27

SCALA 1:500

sezione 3-3'

sezione 2-2'

prospetto 1

prospetto 2

sezione 5-5'

sezione 6-7'

ARCHITETTO
SONIA
VIOLETTI

anichini

spa - via cavour, 6-24
50139 - S. Pao. - 0577-50990
studioanichini@libero.it

COMUNE DI MONTERIGGIONI
PROVINCIA DI S I E N A

Progetto per la realizzazione
di un centro ricettivo
e attrezzature comprensoriali
per sport e tempo libero
CE12-Loc. RIGONI (art.63)

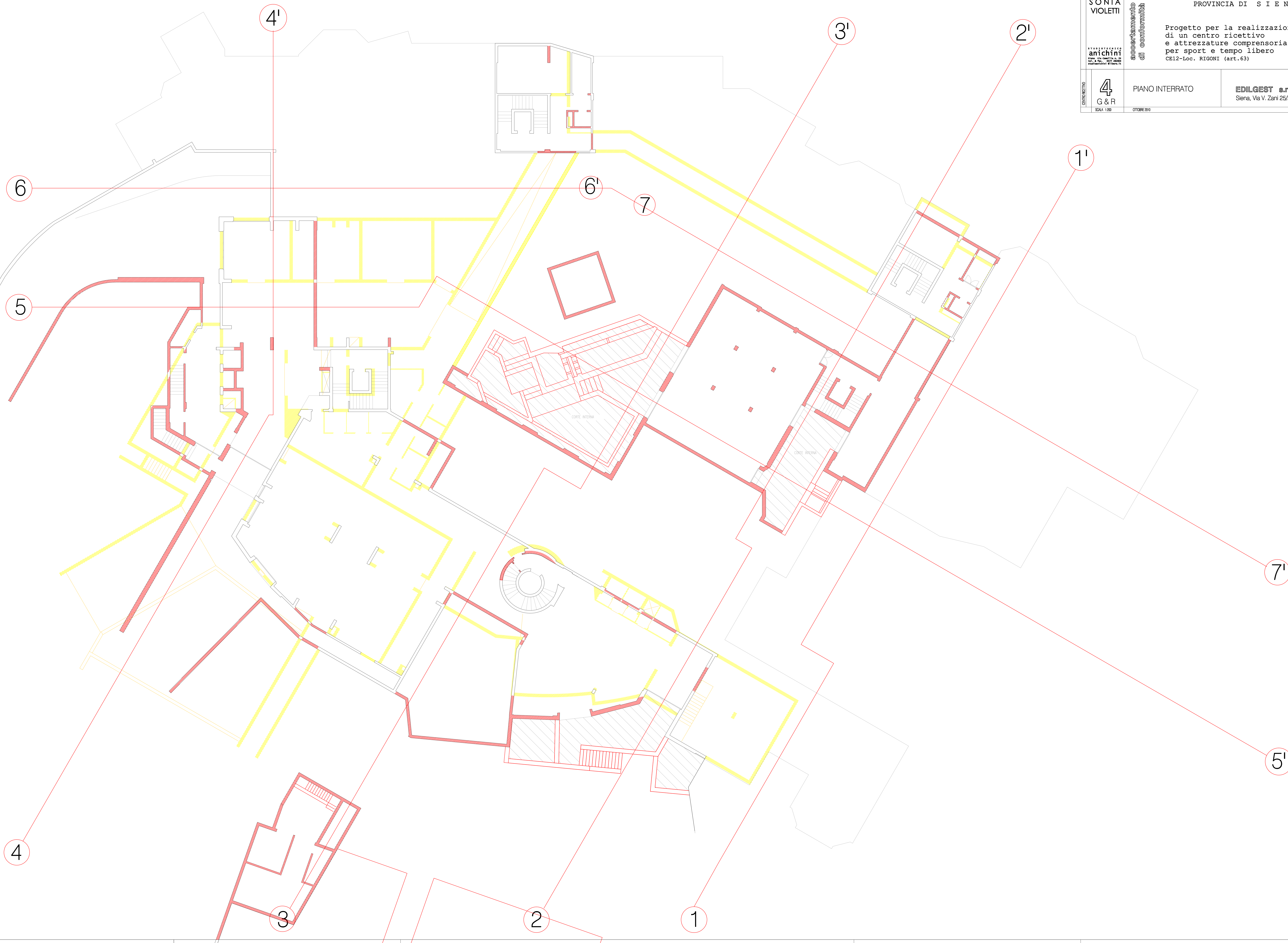
4

PIANO INTERRATO

EDILGEST s.r.l.
Siena, Via V. Zani 25/27

SCALA 1:200

AGGIORNAMENTO: 8 AGOSTO 2010



ARCHITETTO
SONIA
VIOLETTI

accertamento
di conformità

anichini
s.p.a. via Cassinetta, 6-24
50139 - S. FIORA - 57139 (PI)
studioanichini@libero.it

COMUNE DI MONTERIGGIONI
PROVINCIA DI S I E N A

Progetto per la realizzazione
di un centro ricettivo
e attrezzature comprensoriali
per sport e tempo libero
CE12-Loc. RIGONI (art.63)

5

PIANO TERRA

EDILGEST s.r.l.
Siena, Via V. Zani 25/27

SCALA 1:200

OTTOBRE 2010





ARCHITETTO
SONIA
VIOLETTI

anichini

studio di architettura
via Cassinetta, 6-24
50139 - S. Piero a' Reg. - 50139
sanpiero@anichini.it

COMUNE DI MONTERIGGIONI
PROVINCIA DI S I E N A

Progetto per la realizzazione
di un centro ricettivo
e attrezzature comprensoriali
per sport e tempo libero
CE12-Loc. RIGONI (art.63)

di
accertamento
di
conformità

6

PIANO PRIMO

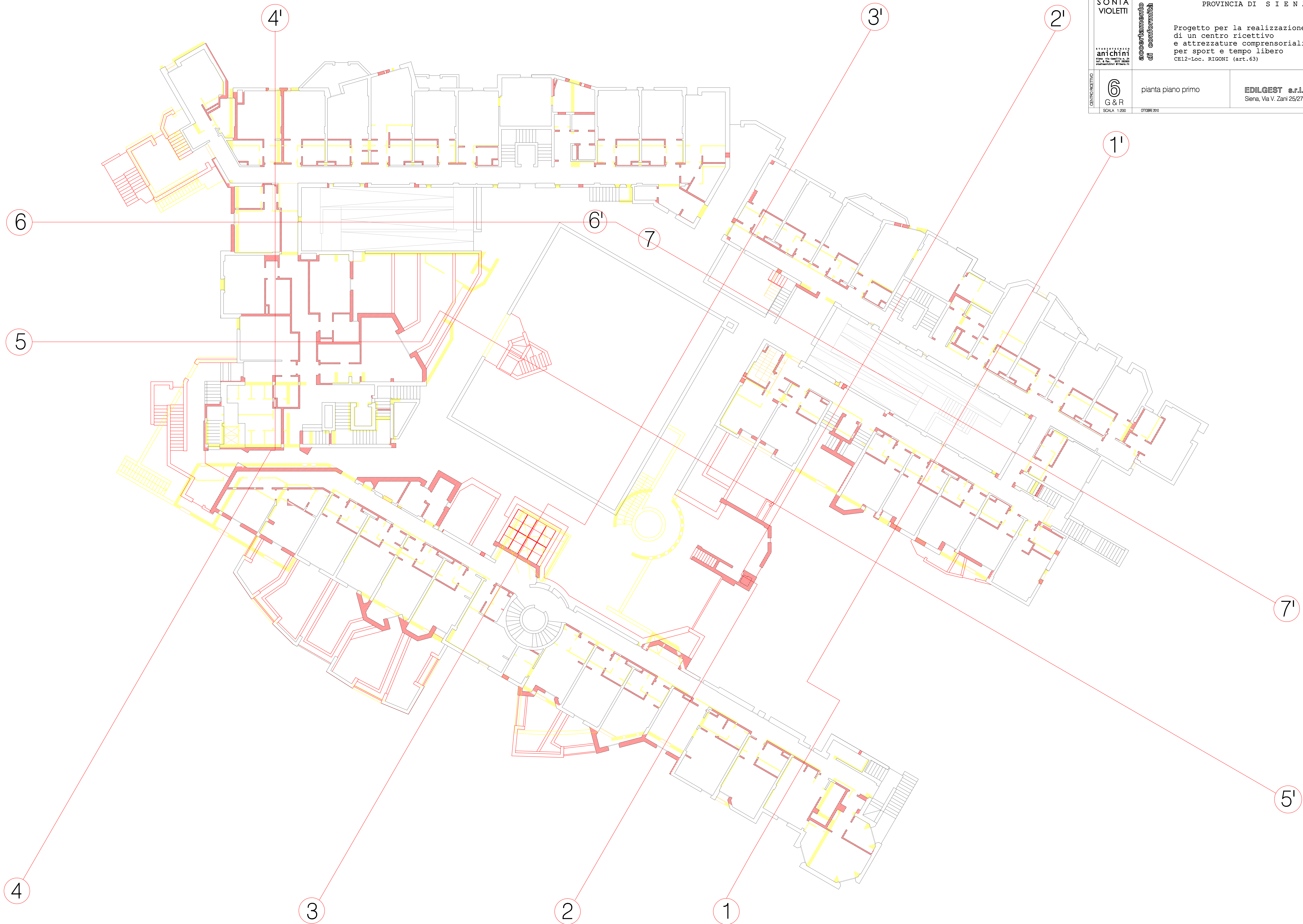
EDILGEST s.r.l.
Siena, Via V. Zani 25/27

SCALA 1:200

OTTOBRE 2010



ARCHITETTO SONIA VIOLETTI		COMUNE DI MONTERIGGIONI PROVINCIA DI S I E N A	
anichini studio di architettura via Garibaldi, 40-20 50139 - S. Pao. - 0577 209001 studioanichini@libero.it		Progetto per la realizzazione di un centro ricettivo e attrezzature comprensoriali per sport e tempo libero CE12-Loc. RIGONI (art.63)	
di <i>accertamento</i> di <i>conformità</i>		pianta piano primo	EDILGEST s.r.l. Siena, Via V. Zani 25/27
CENTRO RICETTIVO G & R SCALA 1:200		OTTOBRE 2010	



ARCHITETTO
SONIA
VIOLETTI

anichini

spa - via casertina, 6-24
50139 - S. FIORI - 50139
studioanichini@libero.it

COMUNE DI MONTERIGGIONI
PROVINCIA DI S I E N A

Progetto per la realizzazione
di un centro ricettivo
e attrezzature comprensoriali
per sport e tempo libero
CE12-Loc. RIGONI (art.63)

di accertamento

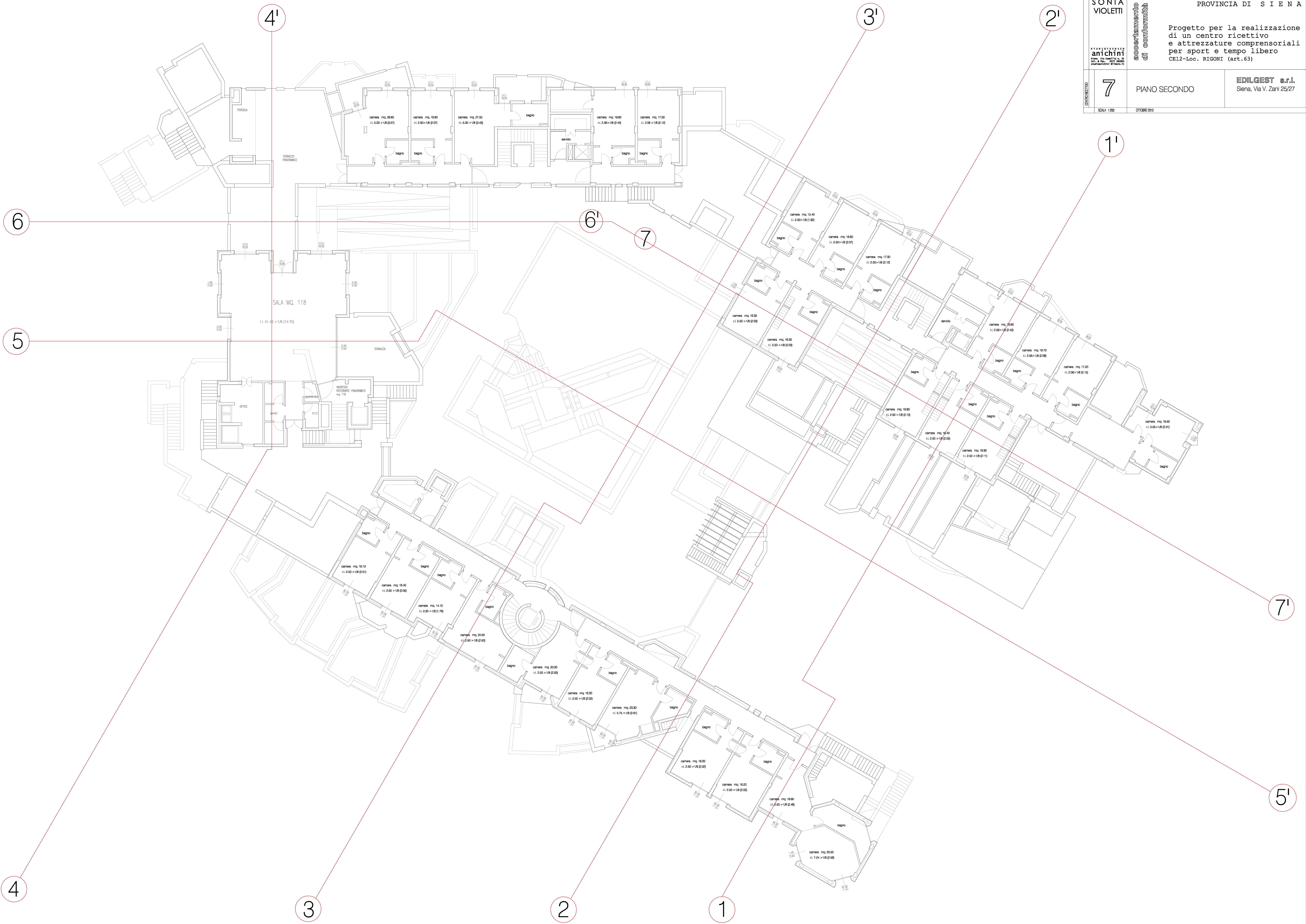
EDILGEST s.r.l.
Siena, Via V. Zani 25/27

PIANO SECONDO

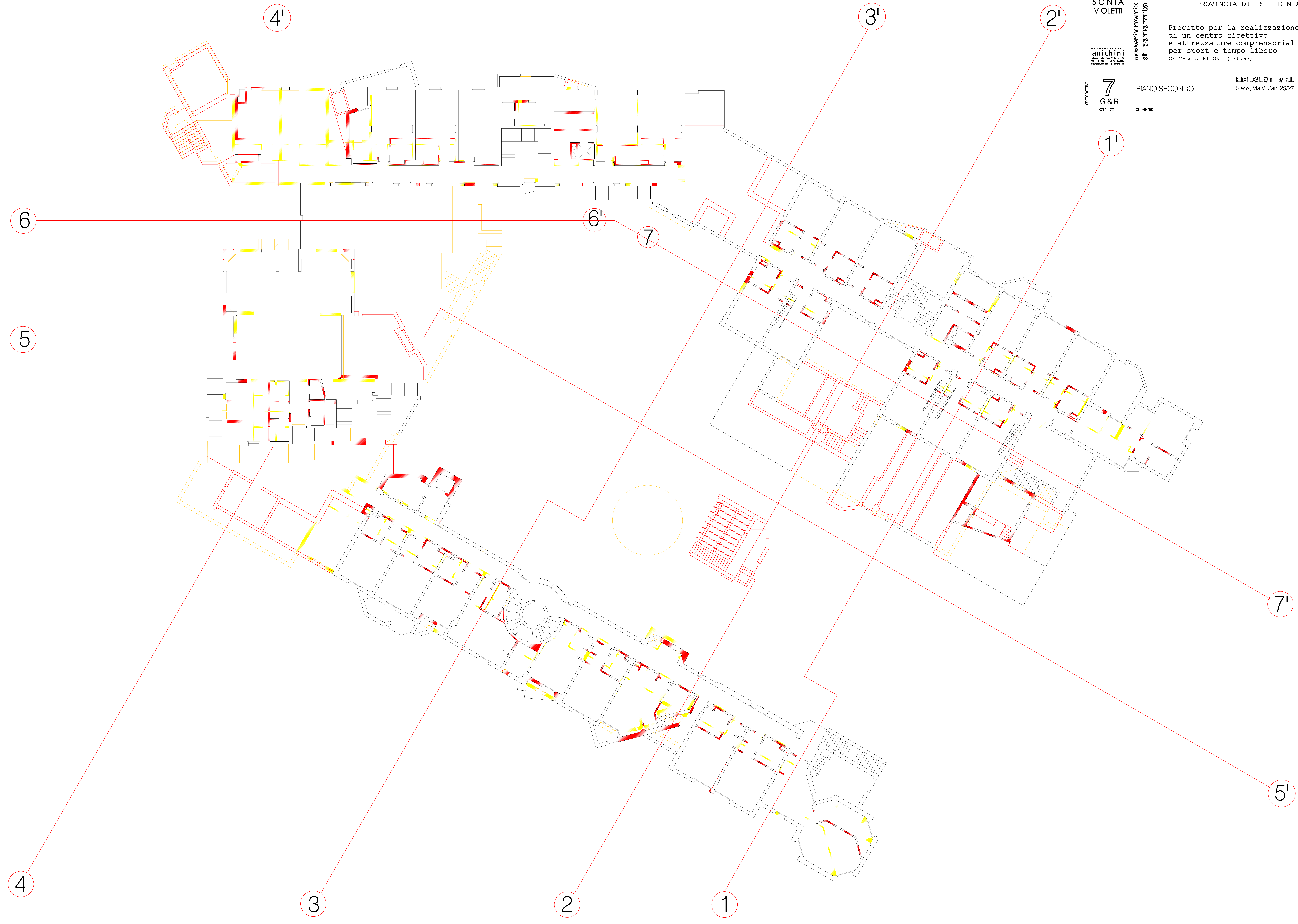
7

SCALA 1:200

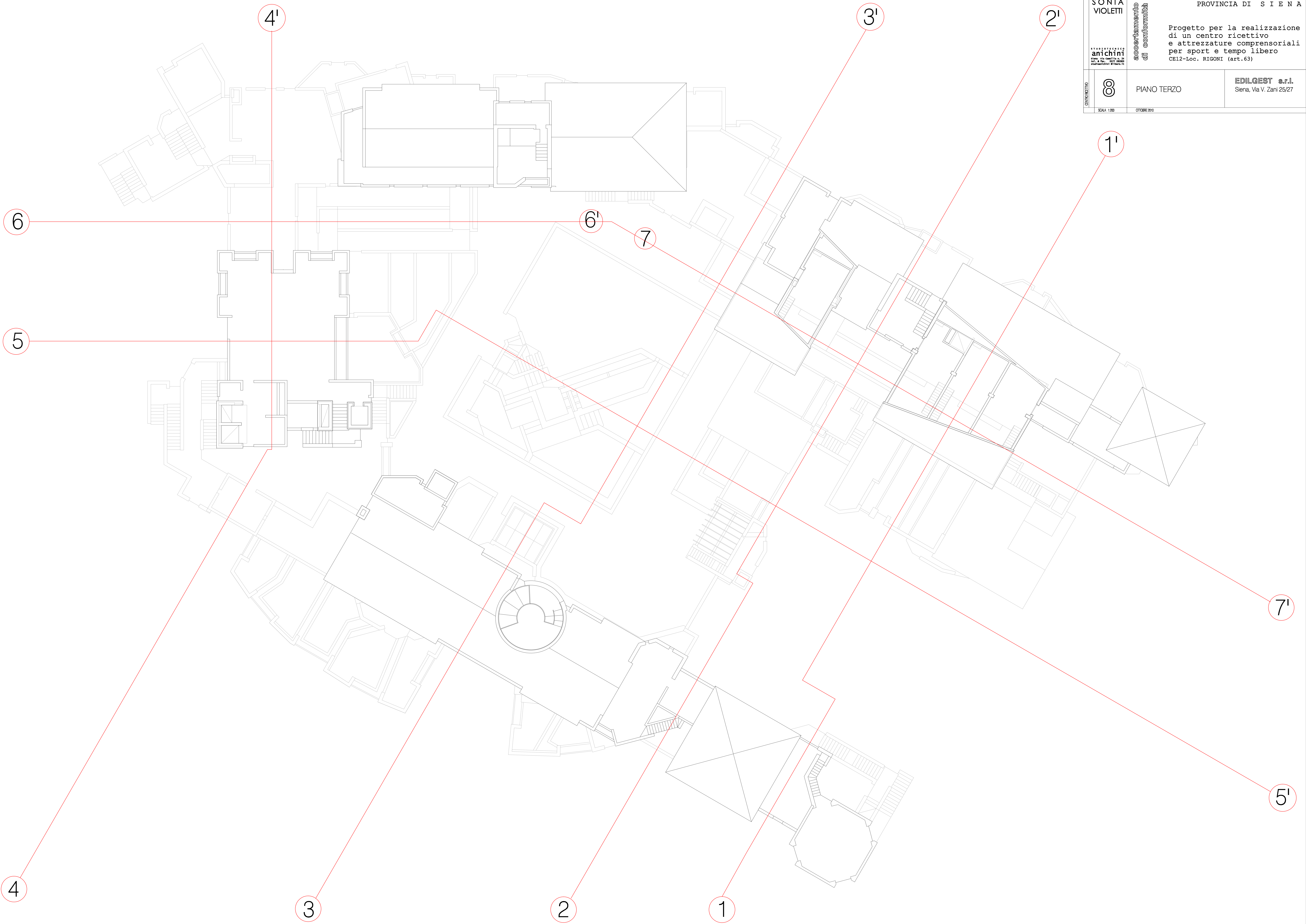
OTTOBRE 2010

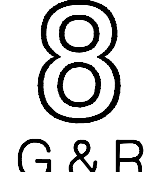


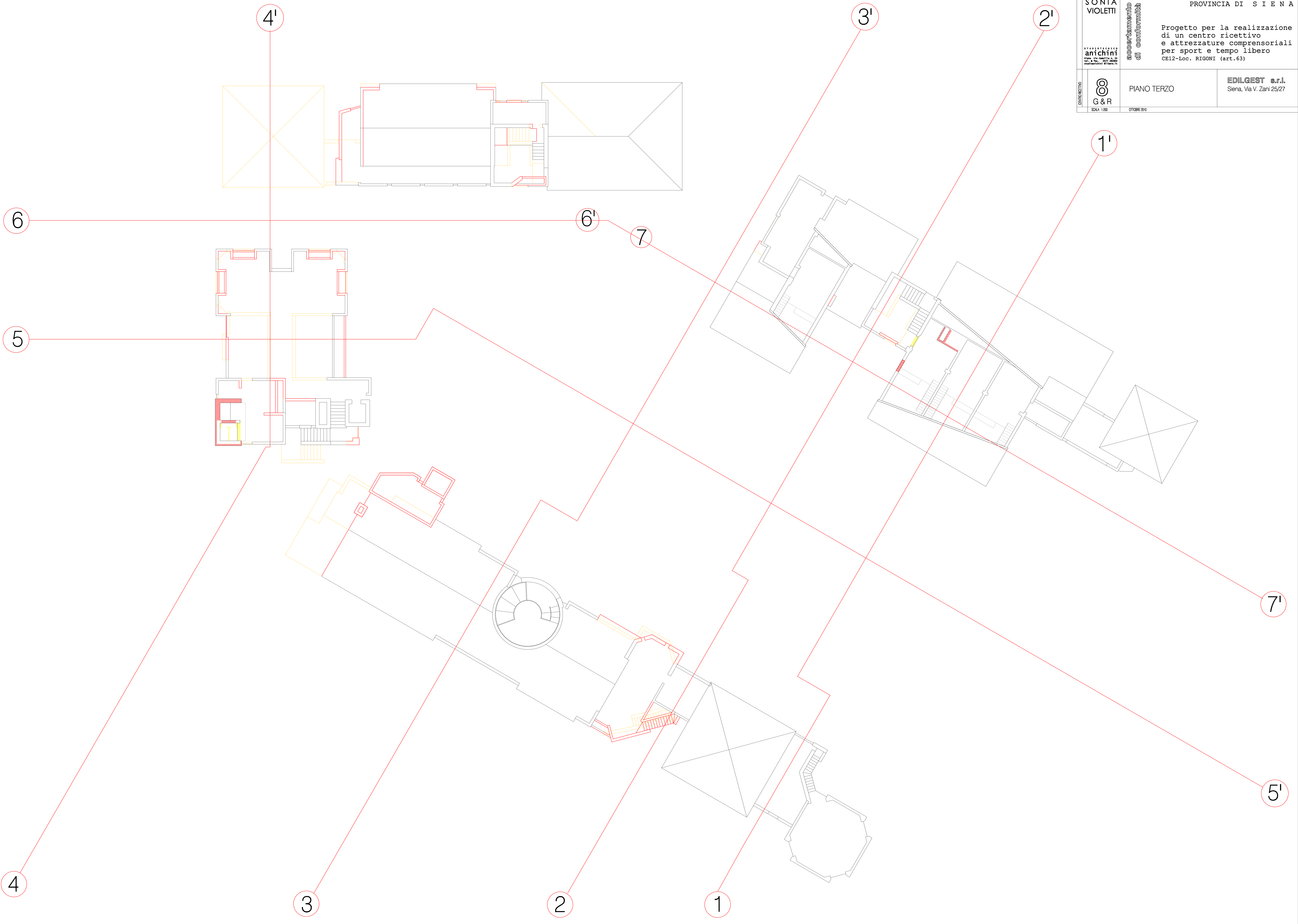
ARCHITETTO SONIA VIOLETTI		COMUNE DI MONTERIGGIONI PROVINCIA DI S I E N A	
accertamento di conformità		Progetto per la realizzazione di un centro ricettivo e attrezzature comprensoriali per sport e tempo libero CE12-Loc. RIGONI (art.63)	
CONFERMATO	7 G & R	PIANO SECONDO	EDILGEST s.r.l. Siena, Via V. Zani 25/27
	SCALA 1:200		



ARCHITETTO SONIA VIOLETTI		COMUNE DI MONTERIGGIONI PROVINCIA DI S I E N A	
anichini studio di architettura siena - via garibaldi, 6-24 tel. 0577 450001 studioanichini@libero.it		Progetto per la realizzazione di un centro ricettivo e attrezzature comprensoriali per sport e tempo libero CE12-Loc. RIGONI (art.63)	
CONFERMATO	8	PIANO TERZO	EDILGEST s.r.l. Siena, Via V. Zani 25/27
	SCALA 1:200 OTTOBRE 2010		



ARCHITETTO SONIA VIOLETTI STUDIO ASSOCIATO anichini Siena, Via Garibaldi, 6-24 Tel. 0577 454545 - 0577 454546 studioanichini@libero.it	COMUNE DI MONTERIGGIONI PROVINCIA DI S I E N A	
	Progetto per la realizzazione di un centro ricettivo e attrezzature comprensoriali per sport e tempo libero CE12-Loc. RIGONI (art.63)	
CONFERMATO  G & R	PIANO TERZO	EDILGEST S.r.l. Siena, Via V. Zani 25/27
	SCALA 1:200 OTTOBRE 2010	



ARCHITETTO
SONIA
VIOLETTI

STUDIO TECNICO
anichini

sienna

via camilla a. 24

tel. & fax 0577 282003

studiosanichini@libero.it

COMUNE DI MONTERIGGIONI
PROVINCIA DI S I E N A

Progetto per la realizzazione
di un centro ricettivo
e attrezzature comprensoriali
per sport e tempo libero
CE12-Loc. RIGONI (art.63)

accertamento
di conformità

prospetto sud-ovest
prospetto nord-ovest
prospetto nord

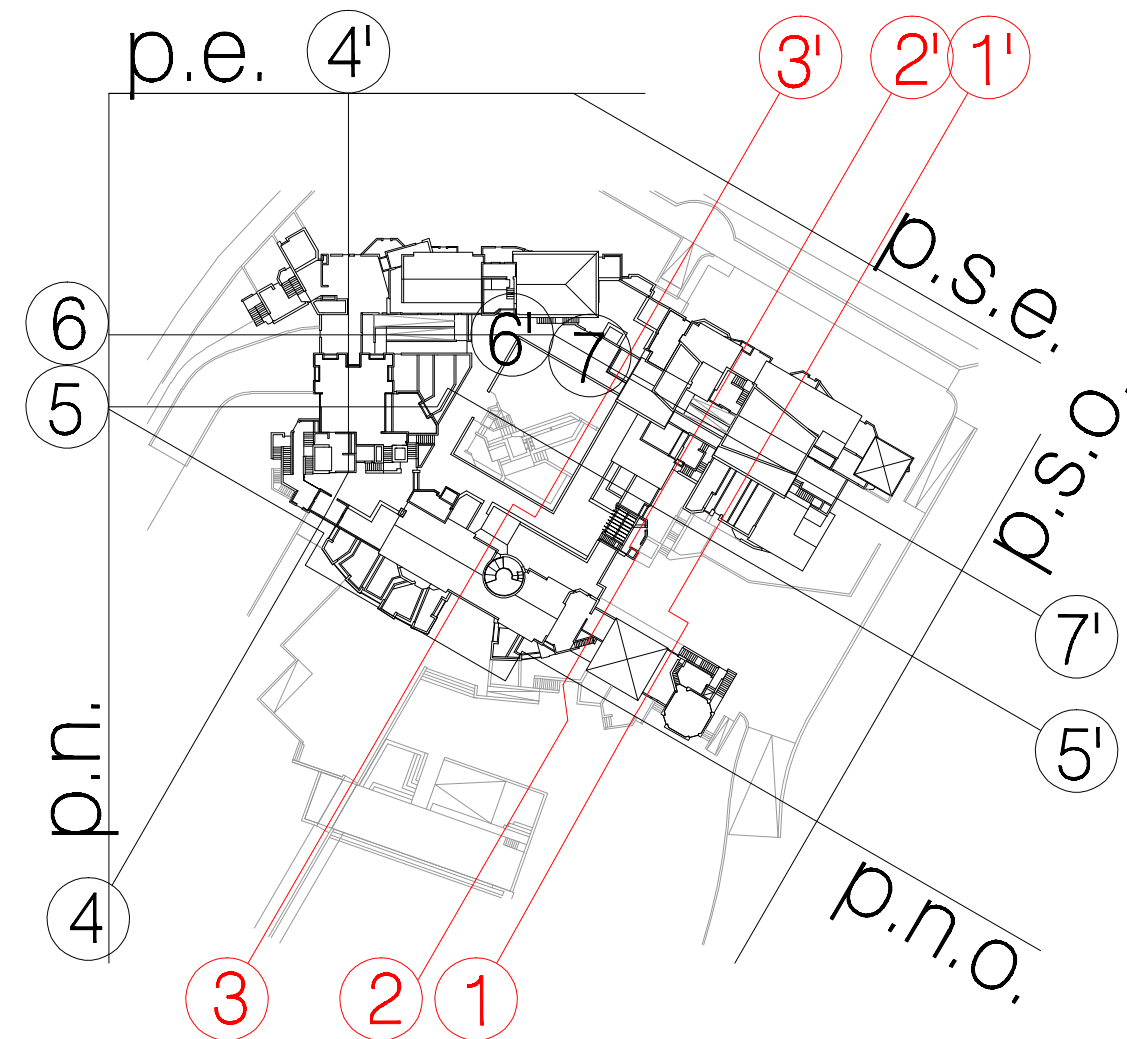
EDILGEST s.r.l.
Siena, Via V. Zani 25/27

SCALA 1:200

prospetto sud-ovest

prospetto nord-ovest

prospetto nord



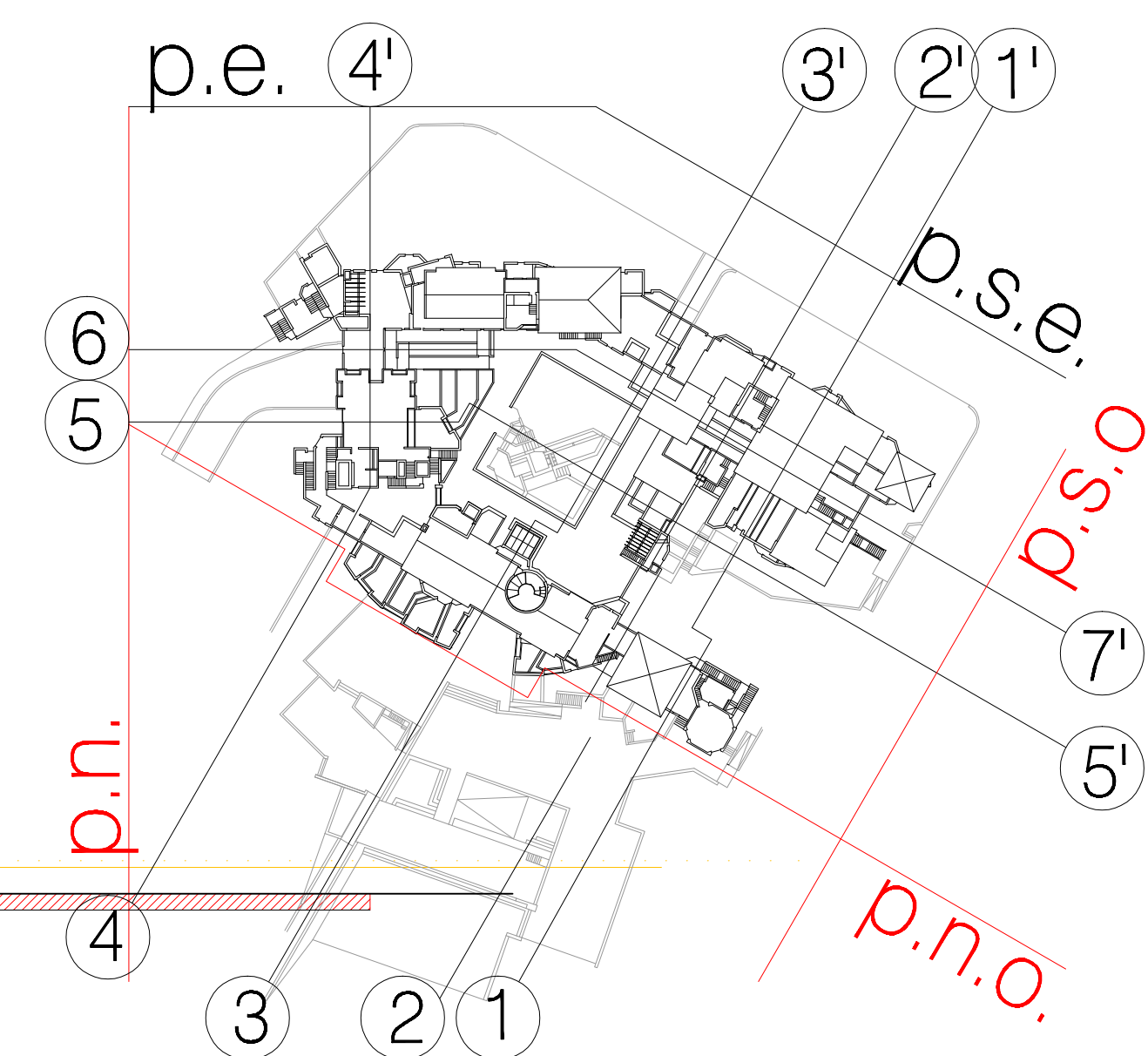


ARCHITETTO SONIA VIOLETTI	COMUNE DI MONTERIGGIONI PROVINCIA DI S I E N A	Progetto per la realizzazione di un centro ricettivo e attrezzature comprensoriali per sport e tempo libero CE12-Loc. RIGONI (art.63)
STUDIO TECNICO anichini s.r.l. - Via Cassella n. 34 tel. & fax 0577 282003 studianichini@libero.it	accertamento di conformità	
CENTRO RICETTIVO 9 G & R	prospetto sud-ovest prospetto nord-ovest prospetto nord	EDILGEST s.r.l. Siena, Via V. Zani 25/27
	SCALA 1:200	

prospetto sud-ovest

prospetto nord-ovest

prospetto nord



ARCHITETTO
SONIA
VIOLETTI

STUDIO TECNICO
anichini
Siena, Via Camollia n. 24
tel. & fax: 0577 282009
studianichini@libero.it

COMUNE DI MONTERIGGIONI
PROVINCIA DI S I E N A

Progetto per la realizzazione
di un centro ricettivo
e attrezzature comprensoriali
per sport e tempo libero
CE12-Loc. RIGONI (art.63)

accertamento
di conformità

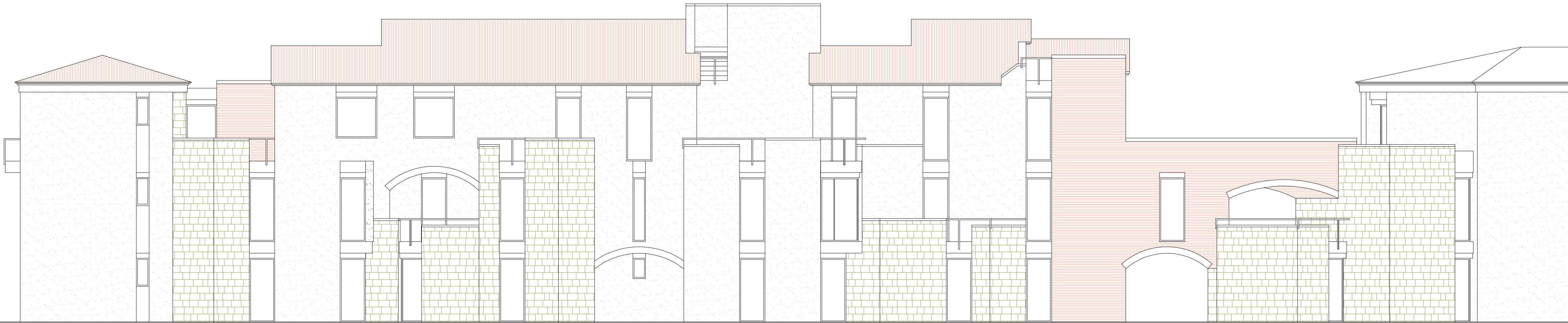
prospetto sud-est
prospetto est
sezione 4-4'

EDILGEST s.r.l.
Siena, Via V. Zani 25/27

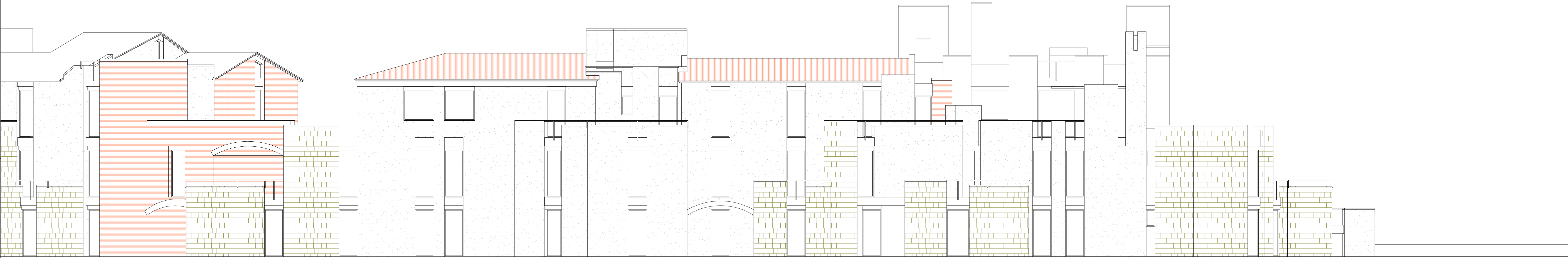
CENTRO RICETTIVO

10

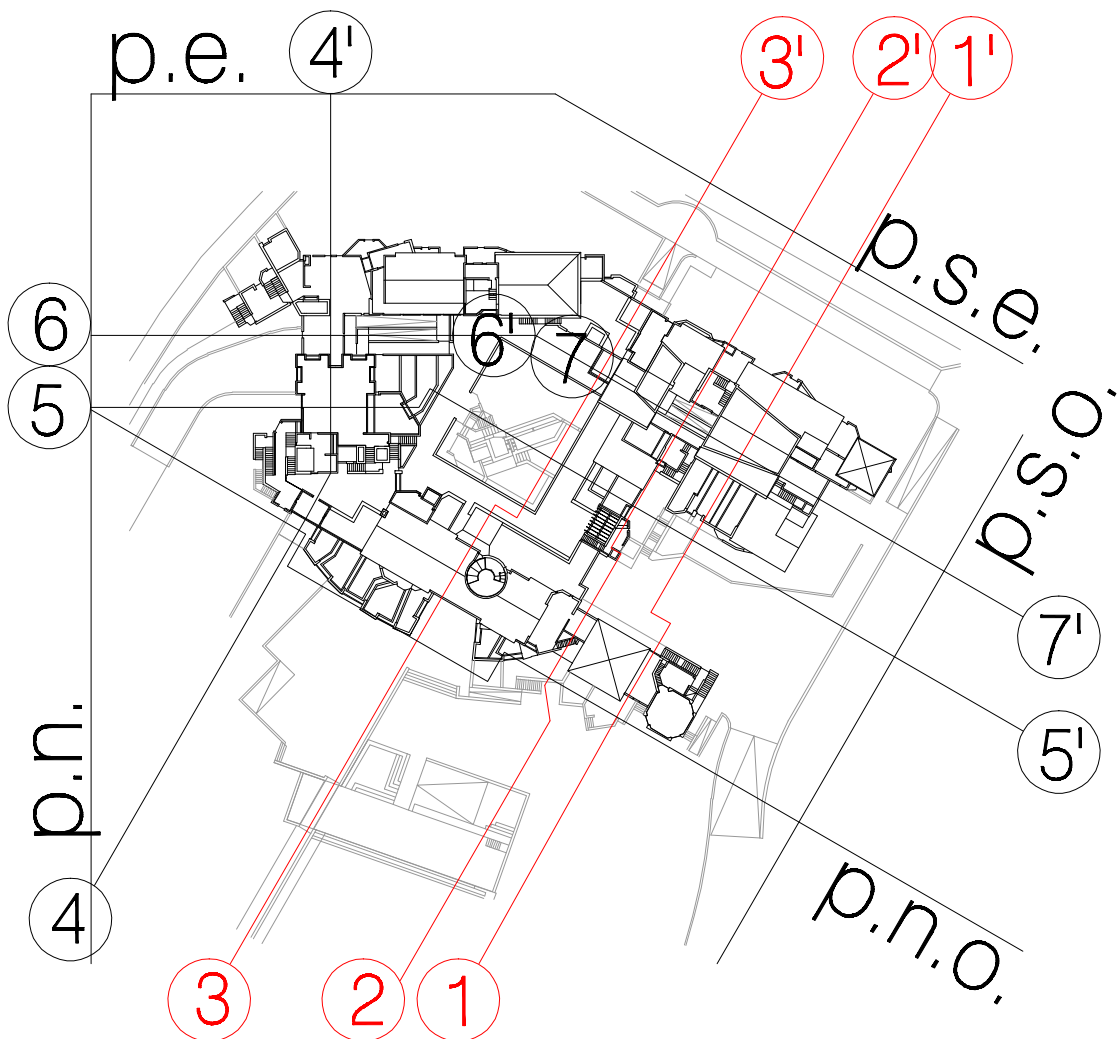
SCALA 1:200



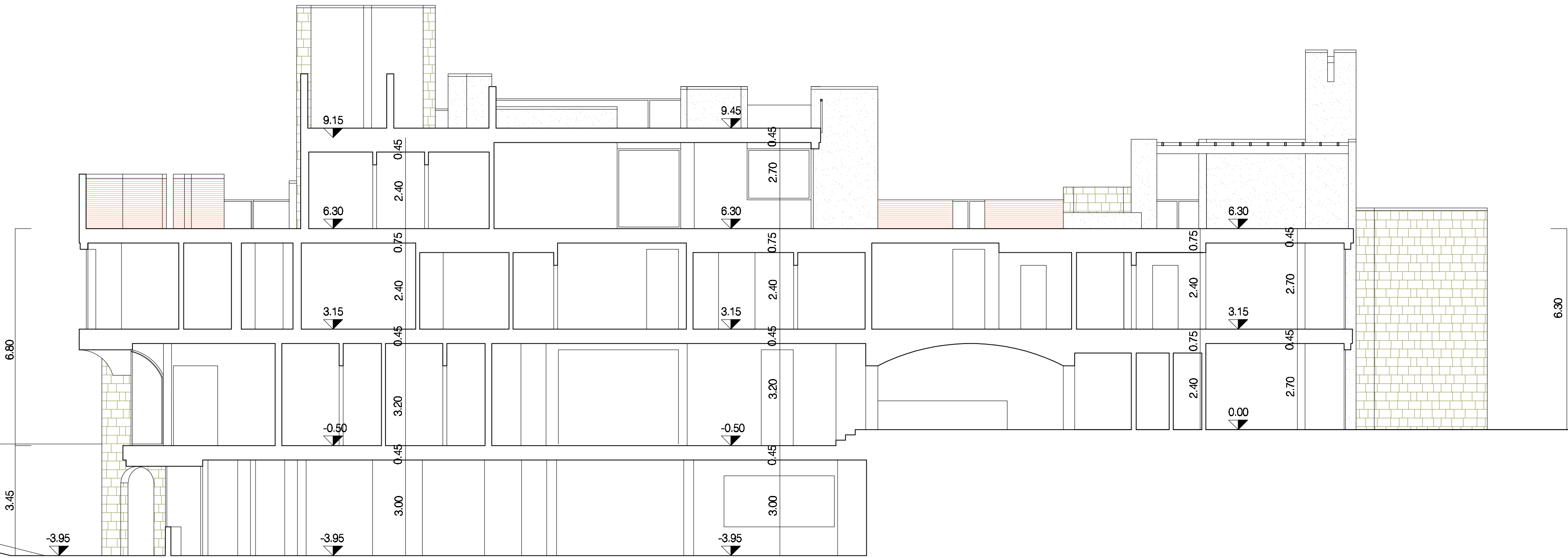
prospetto sud-est



prospetto est



sezione 4-4'



ARCHITETTO
SONIA
VIOLETTI

STUDIO TECNICO
anichini

Siena, Via Camollia n. 24
tel. & fax: 0577 38009
studianichini@libero.it

COMUNE DI MONTERIGGIONI
PROVINCIA DI S I E N A

Progetto per la realizzazione
di un centro ricettivo
e attrezzature comprensoriali
per sport e tempo libero
CE12-Loc. RIGONI (art.63)

accertamento
di conformità

prospetto sud-est
prospetto est
sezione 4-4'

EDILGEST s.r.l.
Siena, Via V. Zani 25/27

CENTRO RICETTIVO

10

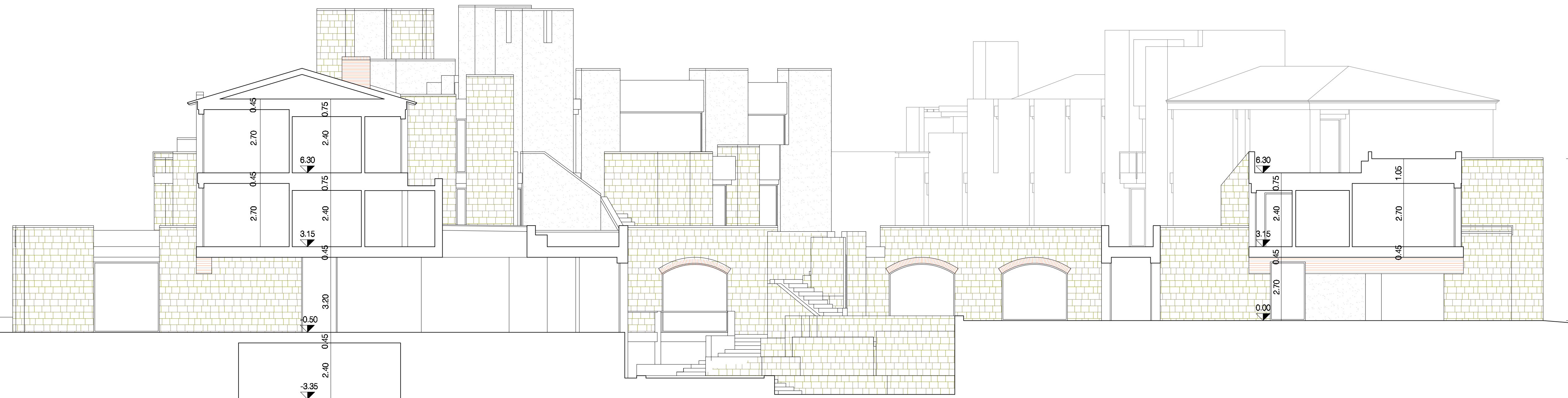
G & R

SCALA 1:200

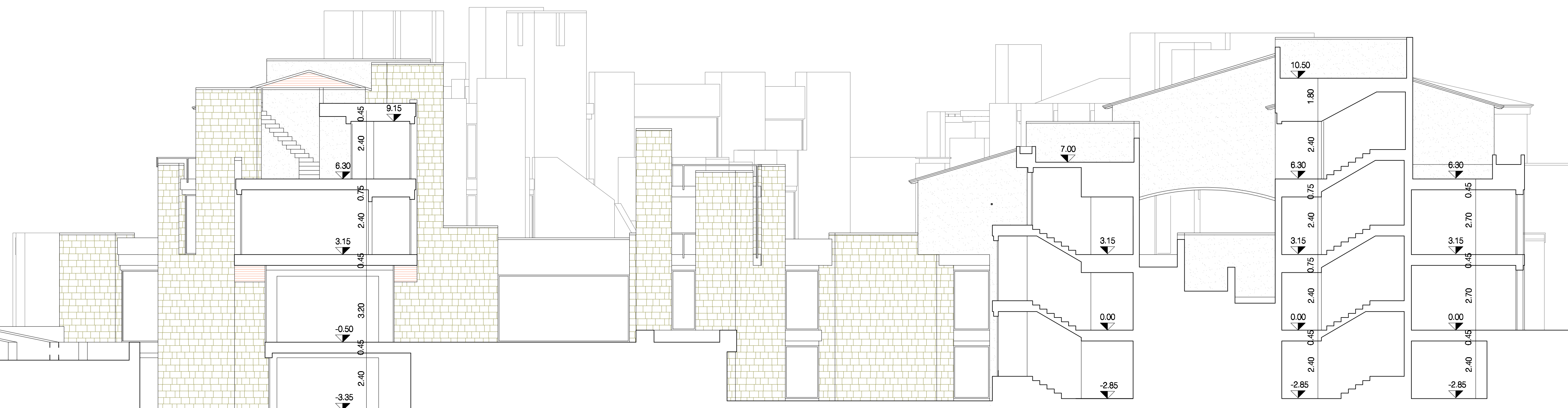
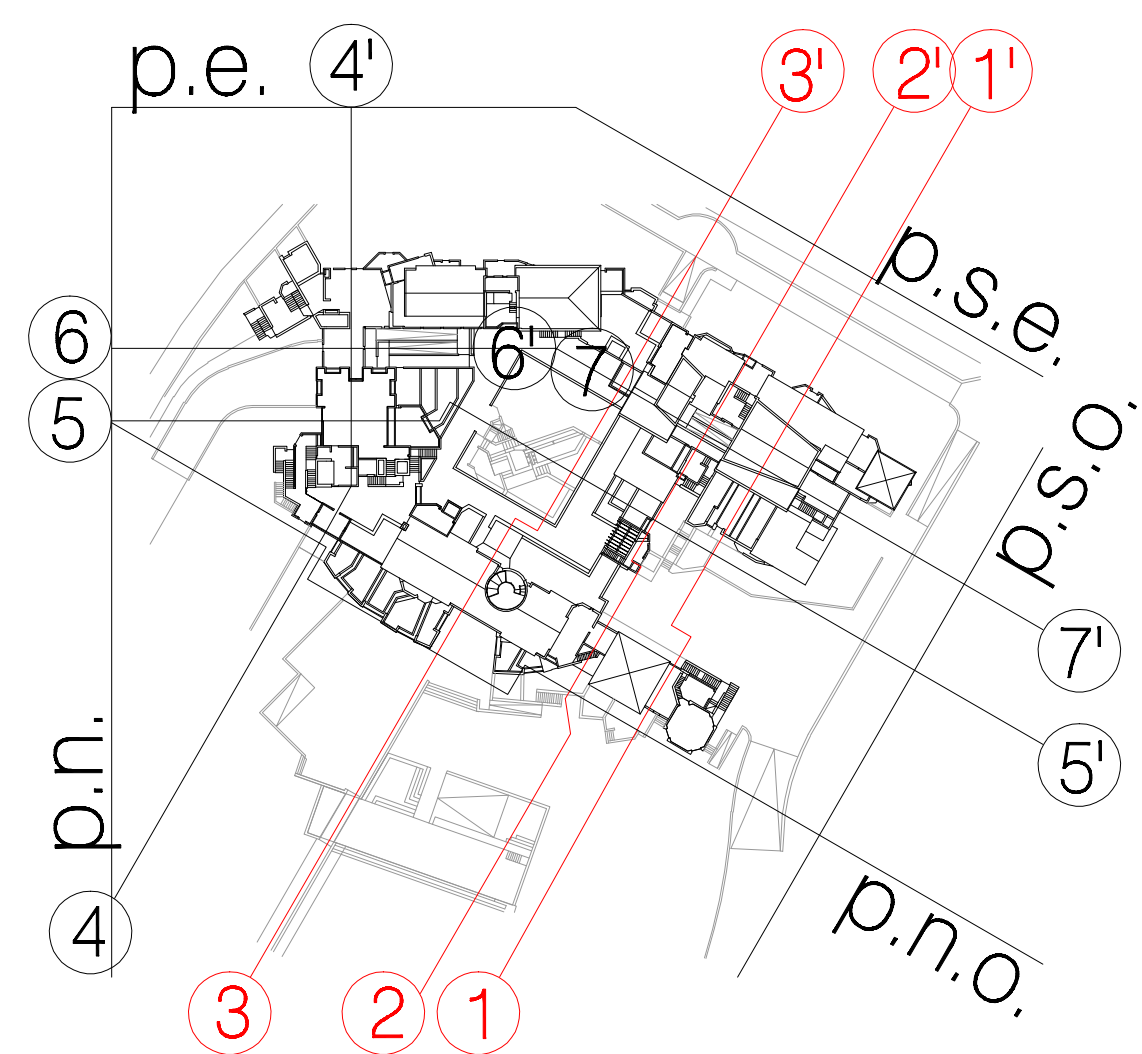
prospetto sud-est

prospetto est

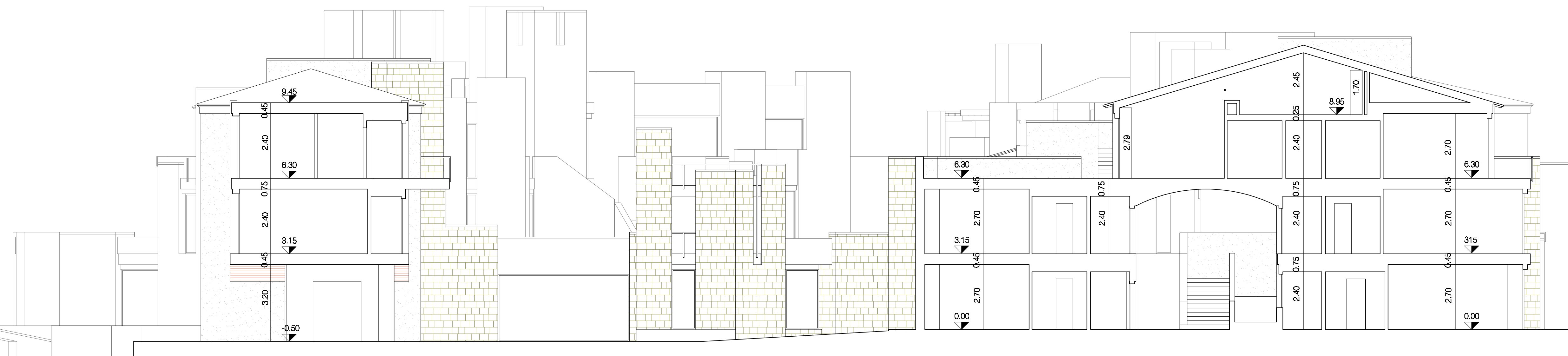
sezione 4-4'



sezione 3-3'



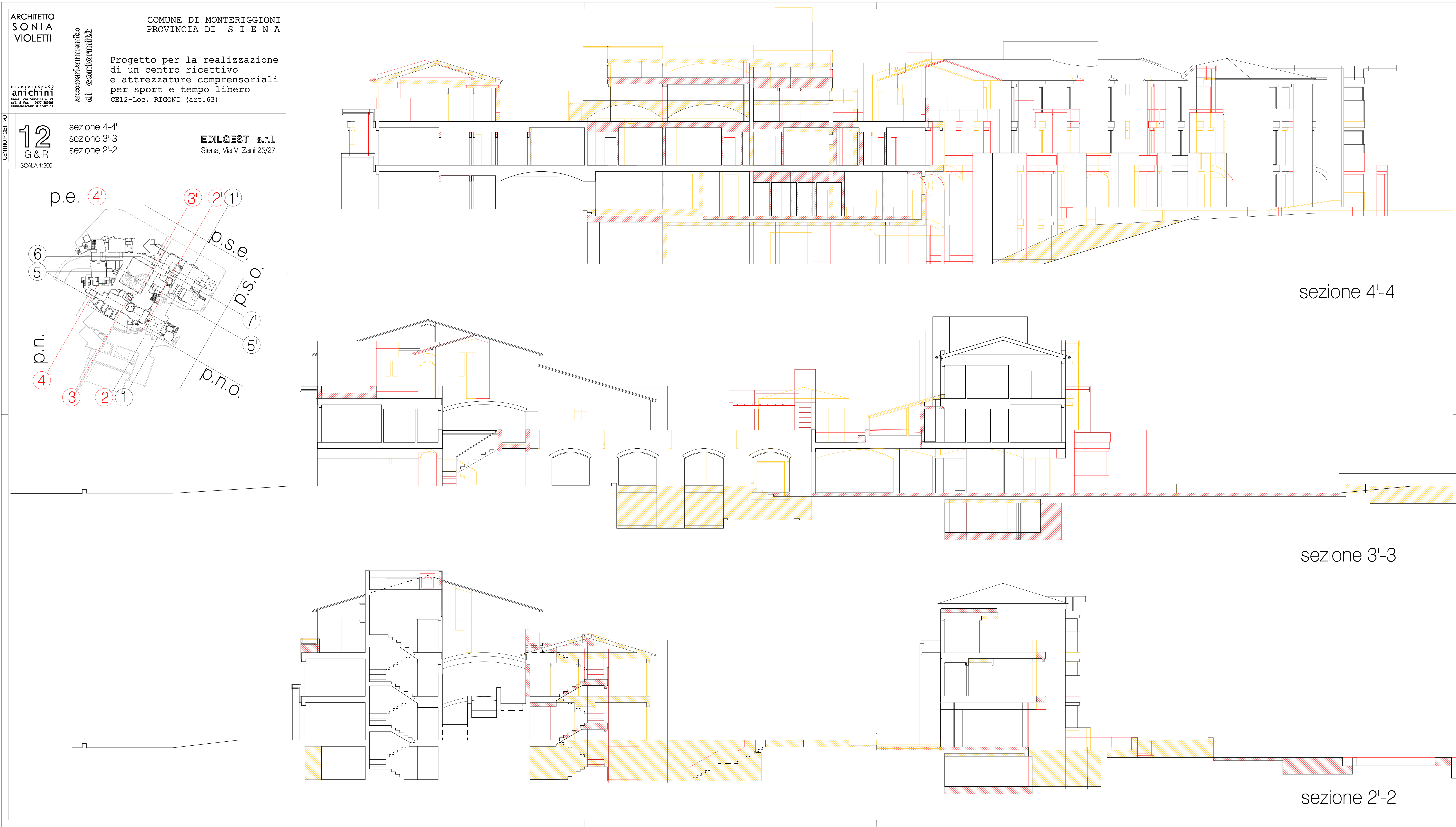
sezione 2-2'

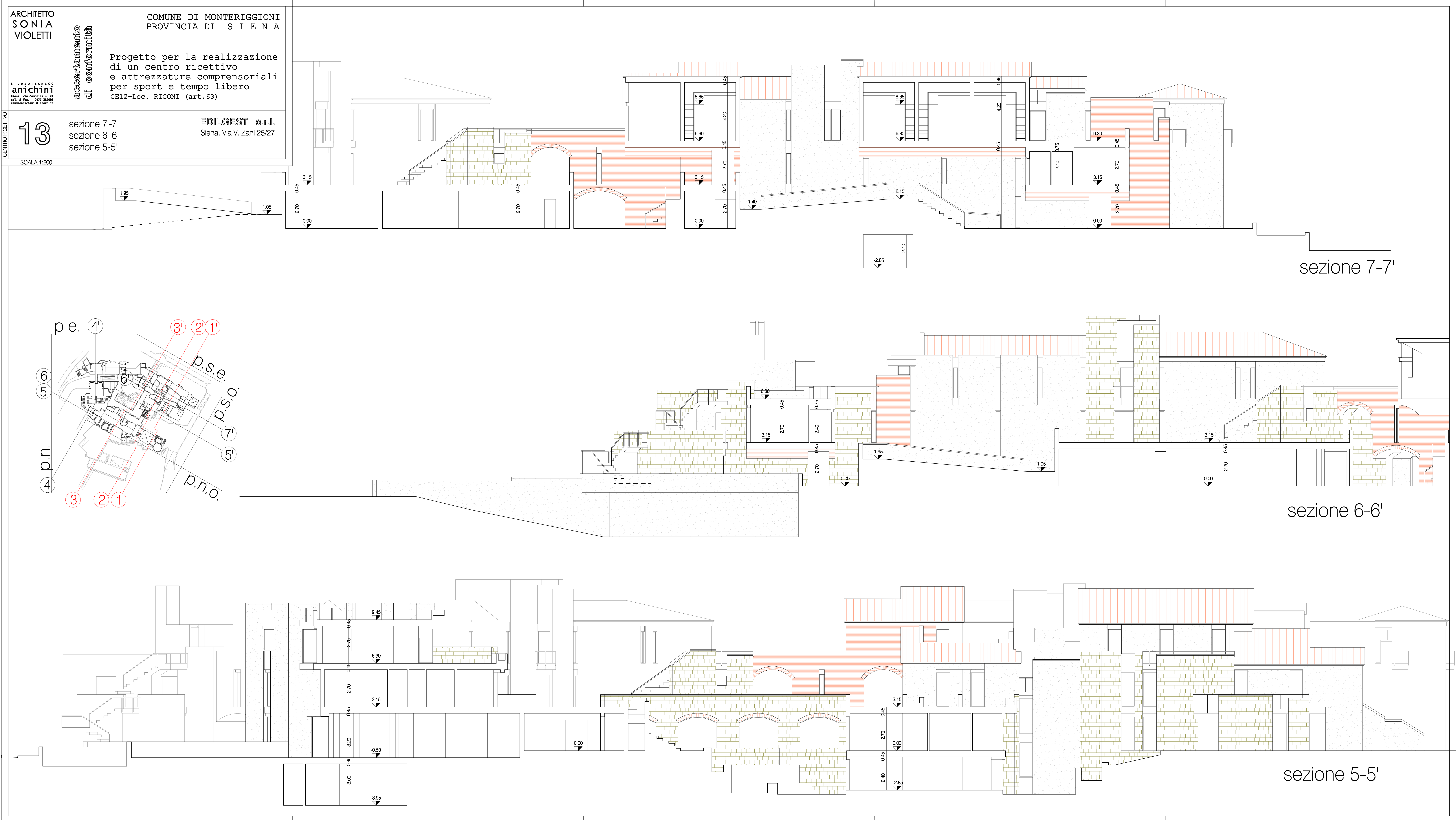


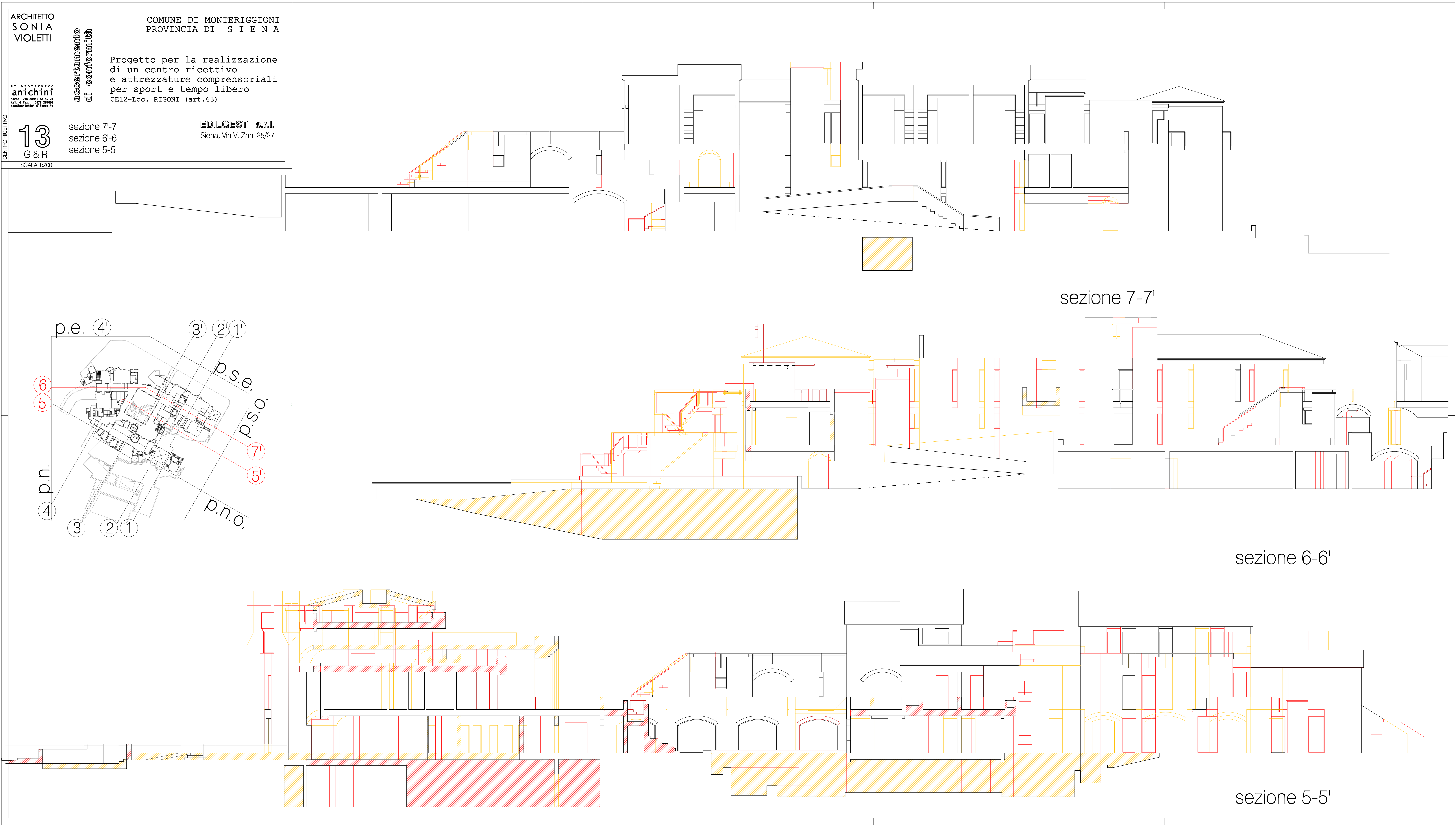
sezione 1-1'











ARCHITETTO
SONIA
VIOLETTI

STUDIO TECNICO
anichini

Siena, Via Camollia n. 24
tel. & fax: 0577 28009
studianichini@libero.it

COMUNE DI MONTERIGGIONI
PROVINCIA DI S I E N A

Progetto per la realizzazione
di un centro ricettivo
e attrezzature comprensoriali
per sport e tempo libero
CE12-Loc. RIGONI (art.63)

accertamento
di conformità

EDILGEST s.r.l.
Siena, Via V. Zani 25/27

CENTRO RICETTIVO

14

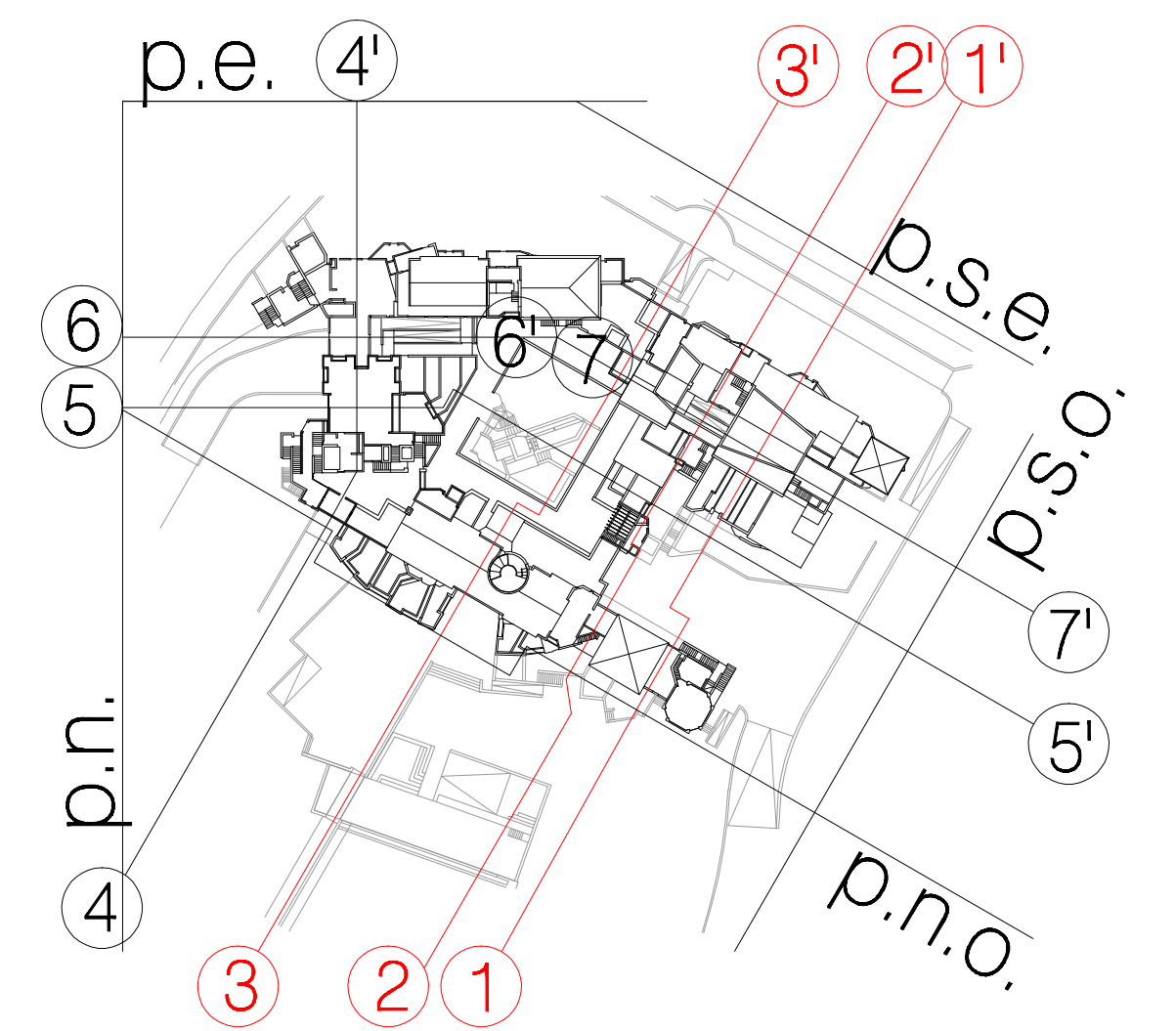
sezione 7-7'
sezione 6-6'
sezione 5-5'

SCALA 1:200

sezione 7'-7

sezione 6'-6

sezione 5'-5



ARCHITETTO
SONIA
VIOLETTI

STUDIO TECNICO
anichini

Siena, Via Camotilla n. 24
tel. & fax: 0577 28008
studianichini@libero.it

COMUNE DI MONTERIGGIONI
PROVINCIA DI S I E N A

Progetto per la realizzazione
di un centro ricettivo
e attrezzature comprensoriali
per sport e tempo libero
CE12-Loc. RIGONI (art.63)

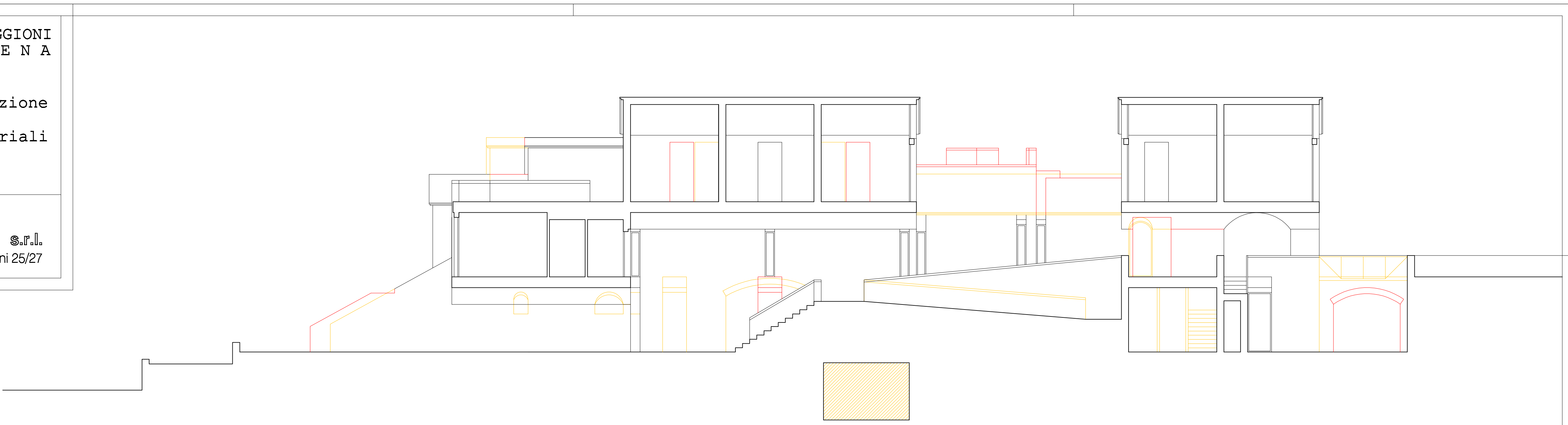
accertamento
di conformità

sezione 7-7'
sezione 6-6'
sezione 5'-5

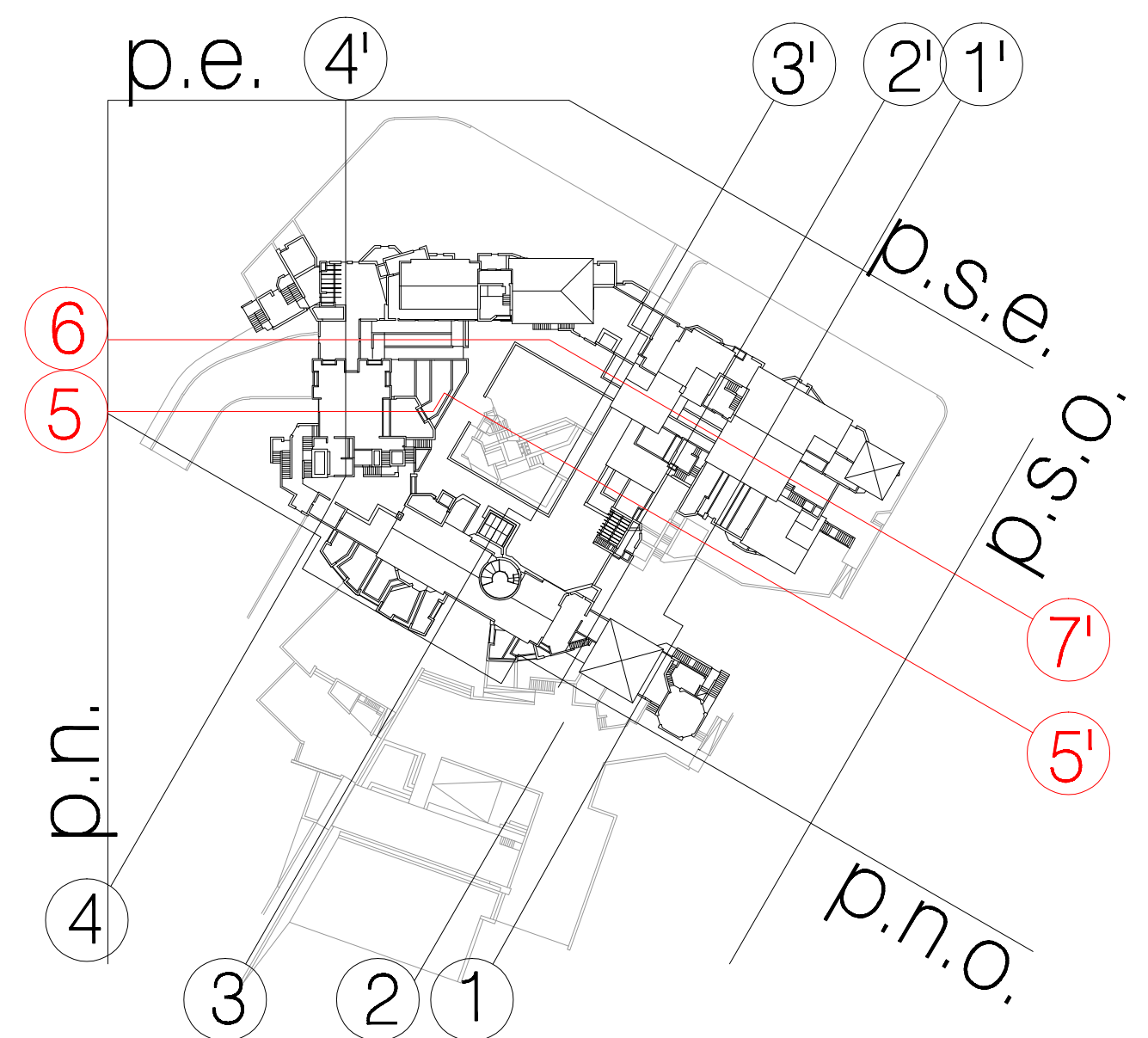
EDILGEST s.r.l.
Siena, Via V. Zani 25/27

CENTRO RICETTIVO

14
G&R
SCALA 1:200

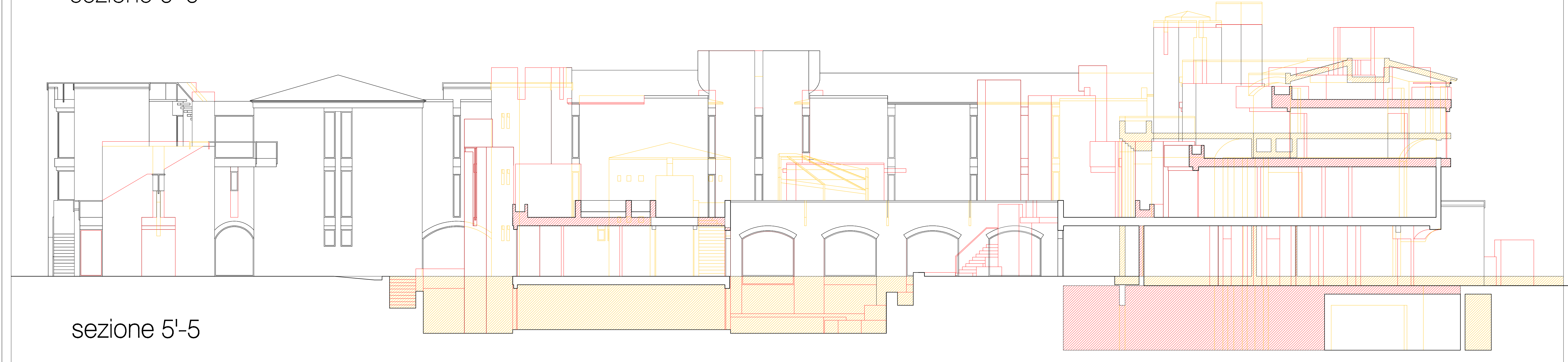


sezione 7'-7



sezione 6'-6

sezione 5'-5



ARCHITETTO
SONIA
VIOLETTI

STUDIOTECNICO

anichini

Siena Via Camollia n. 24

tel. & fax. 0577 282003

studioanichini@libero.it

COMUNE DI MONTERIGGIONI

PROVINCIA DI S I E N A

Progetto per la realizzazione
di un centro ricettivo
e attrezzature comprensoriali
per sport e tempo libero
CE12-Loc. RIGONI (art.63)

accertamento
di conformità

computo volume

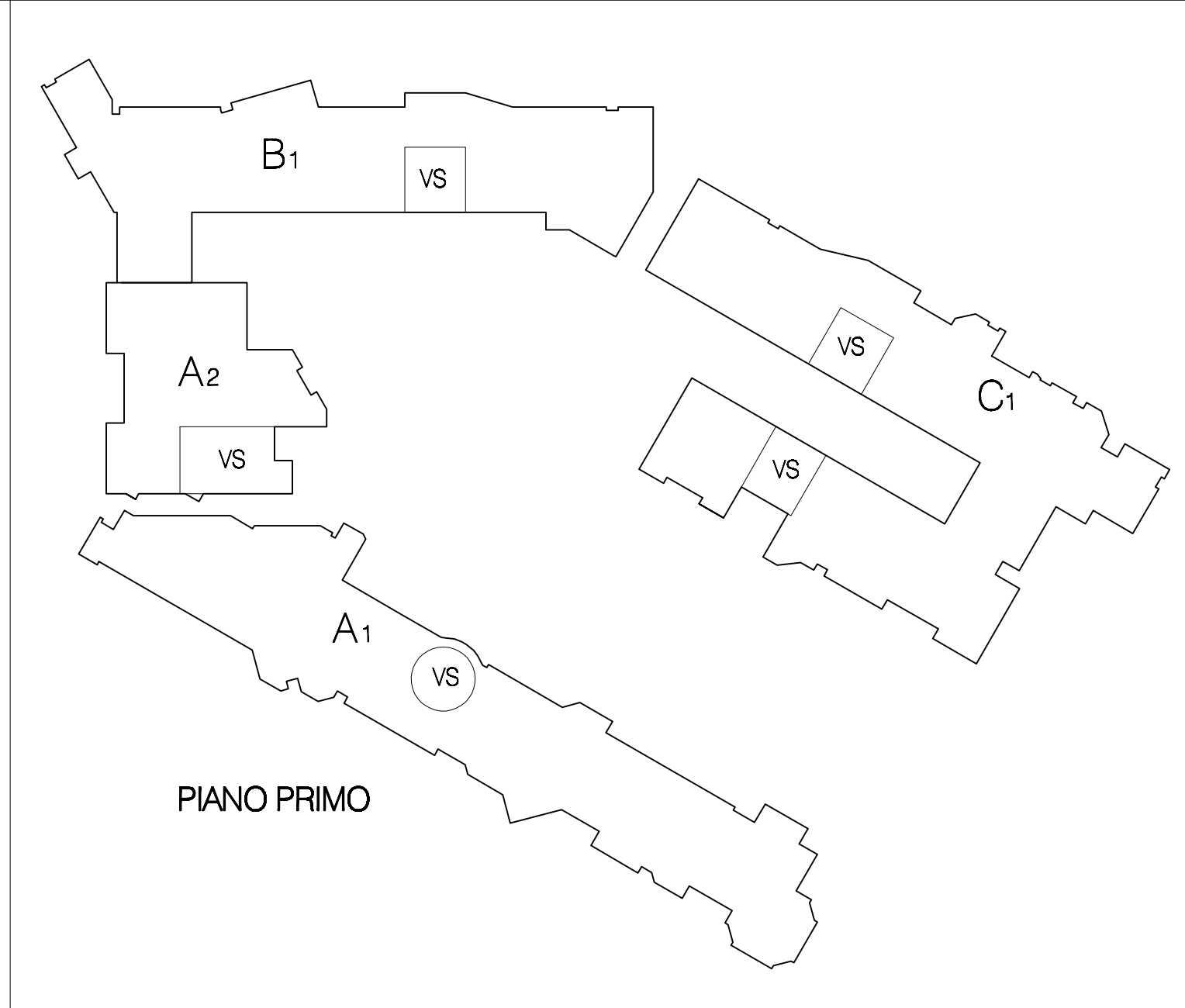
EDILGEST s.r.l.
Siena, Via V. Zani 25/27

CENTRO RICETTIVO

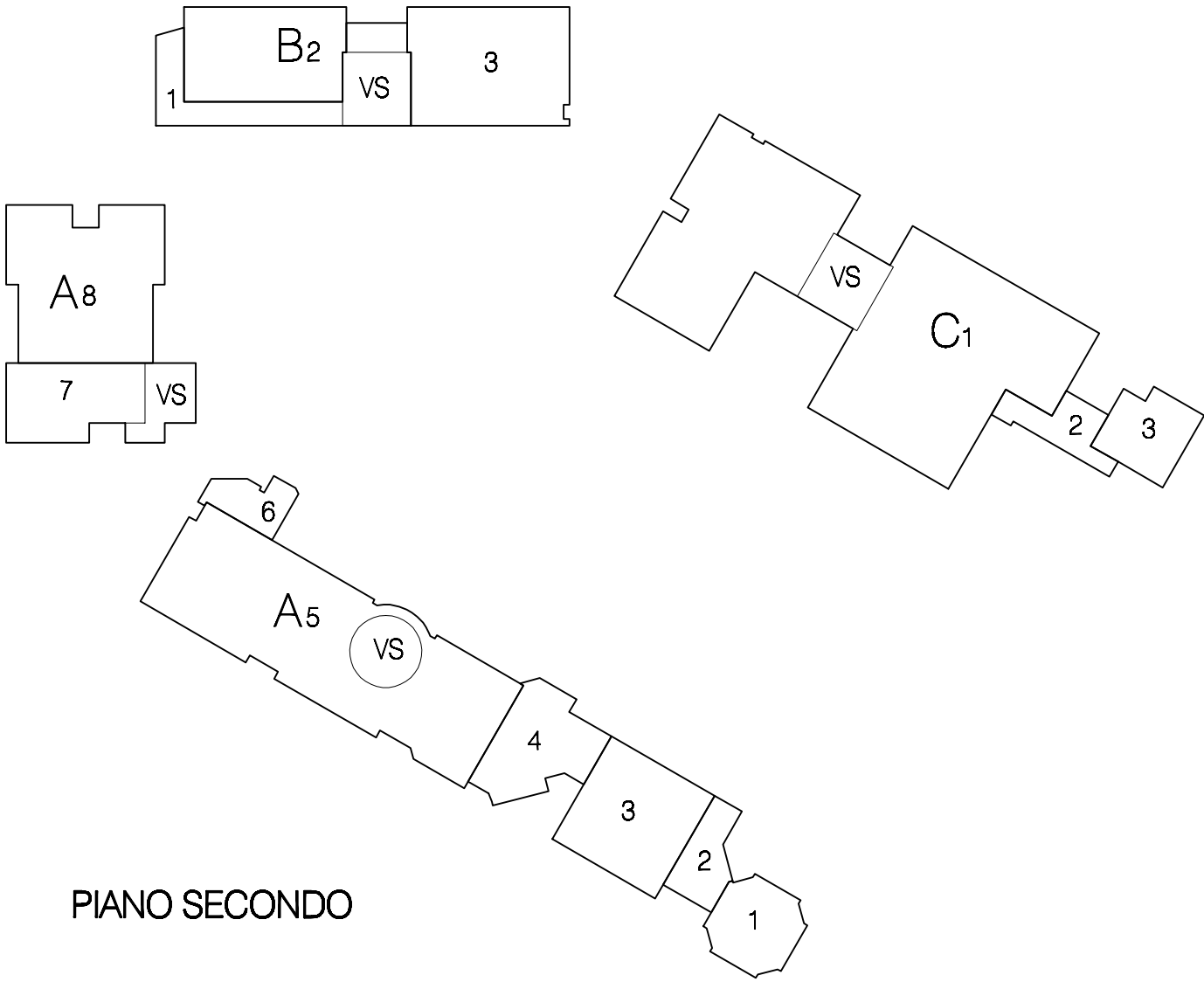
ALLEGATO

B

SCALA 1:500



PIANO	COMPARTO	SL	ALTEZZA	VOLUME	VANO SCALA	MQ. URBANISTICO	ALTEZZA	M.C. URBANISTICO
Primo	A 1	631.71	3.00	1895.13	14.00	617.71	3.00	1853.13
	A 2	261.19	3.00	783.57	14.00	247.19	3.00	741.57
	B 1	527.72	3.00	1583.16	14.00	513.72	3.00	1541.16
	C 1	741.29	3.00	2223.87	28.00	713.29	3.00	2139.87
	VOLUME TOTALE FUORI TERRA			6485.73				6275.73
Secondo	A 1	40.82	3.00	122.46		40.82	3.00	122.46
	A 2	25.96	2.70	70.09		25.96	2.70	70.09
	A 3	81.00	2.70	218.70		81.00	2.70	218.70
	A 4	57.20	3.00	171.60		57.20	3.00	171.60
	A 5	251.57	2.70	679.24	14.00	237.57	2.70	641.39
	A 6	20.76	2.70	56.05		20.76	2.70	56.05
	A 7	78.86	2.70	212.92	14.00	64.86	2.70	175.12
	A 8	129.56	3.00	388.68		129.56	3.00	388.68
	B 1	75.87	2.70	204.85	14.00	61.87	2.70	167.05
	B 2	87.43	2.70	228.77		87.43	2.70	228.77
	B 3	108.54	2.70	293.06		108.54	2.70	293.06
	C 1	415.85	2.70	1122.80	14.00	401.85	2.70	1085.00
	C 2	25.78	2.70	69.61		25.78	2.70	69.61
	C 3	37.23	2.70	100.52		37.23	2.70	100.52
VOLUME TOTALE FUORI TERRA				3939.35				3788.10



ARCHITETTO
SONIA
VIOLETTI

STUDIOTECNICO

anichini

Siena Via Camollia n. 24

tel. & fax. 0577 282003

studioanichini@libero.it

COMUNE DI MONTERIGGIONI

PROVINCIA DI S I E N A

Progetto per la realizzazione
di un centro ricettivo
e attrezzature comprensoriali
per sport e tempo libero
CE12-Loc. RIGONI (art.63)

accertamento
di conformità

computo volume

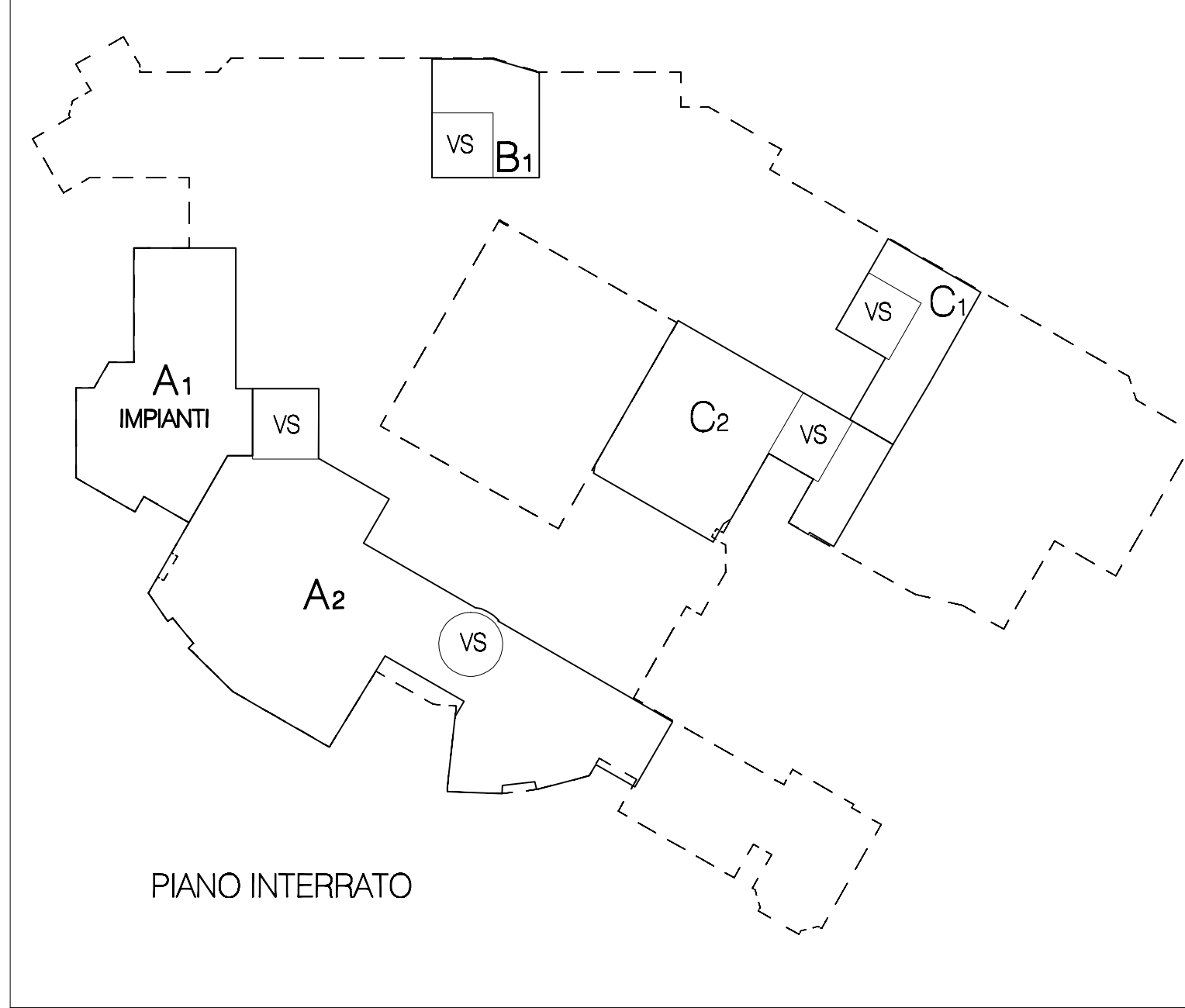
EDILGEST s.r.l.
Siena, Via V. Zani 25/27

CENTRO RICETTIVO

ALLEGATO

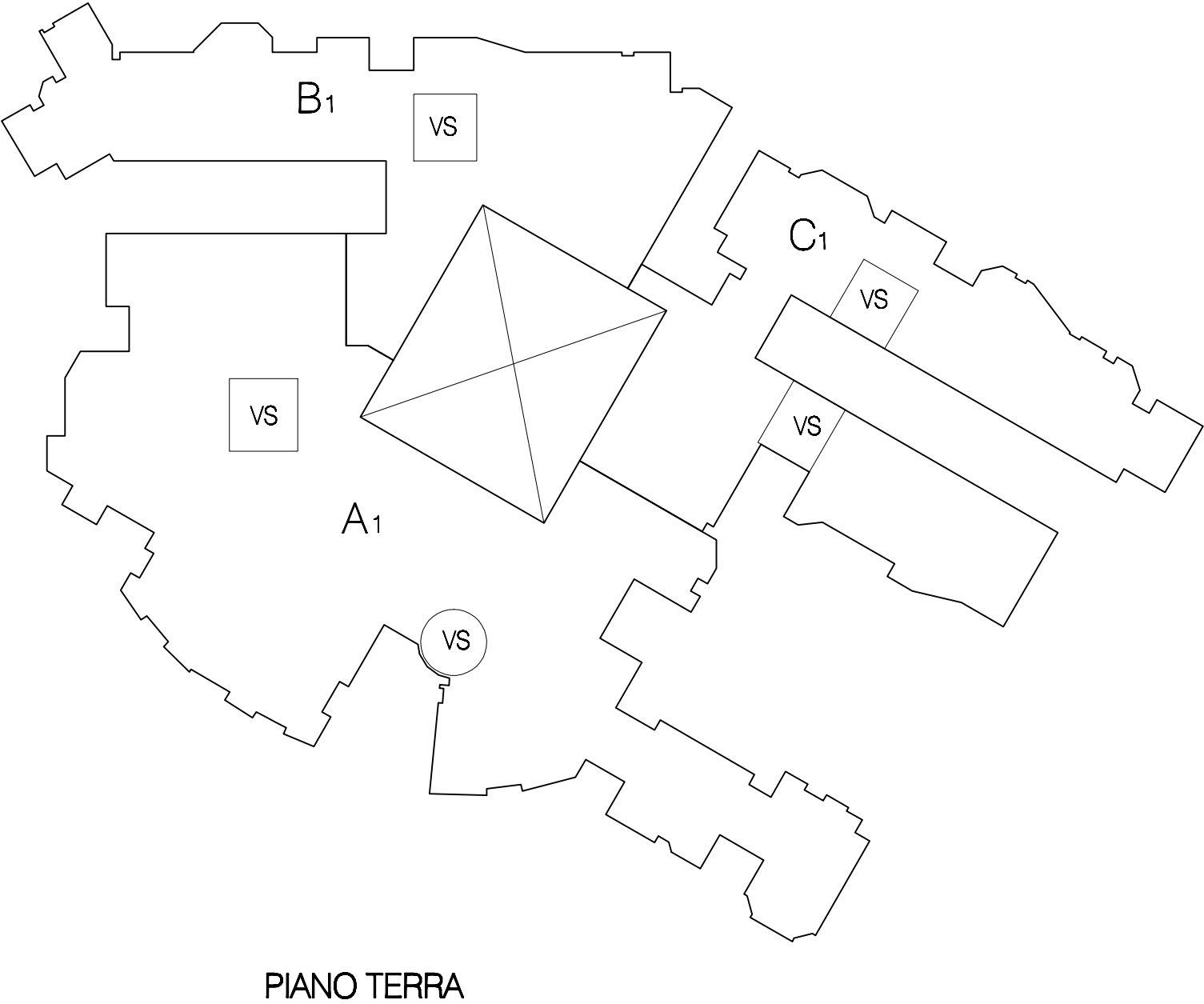
A

SCALA 1:500

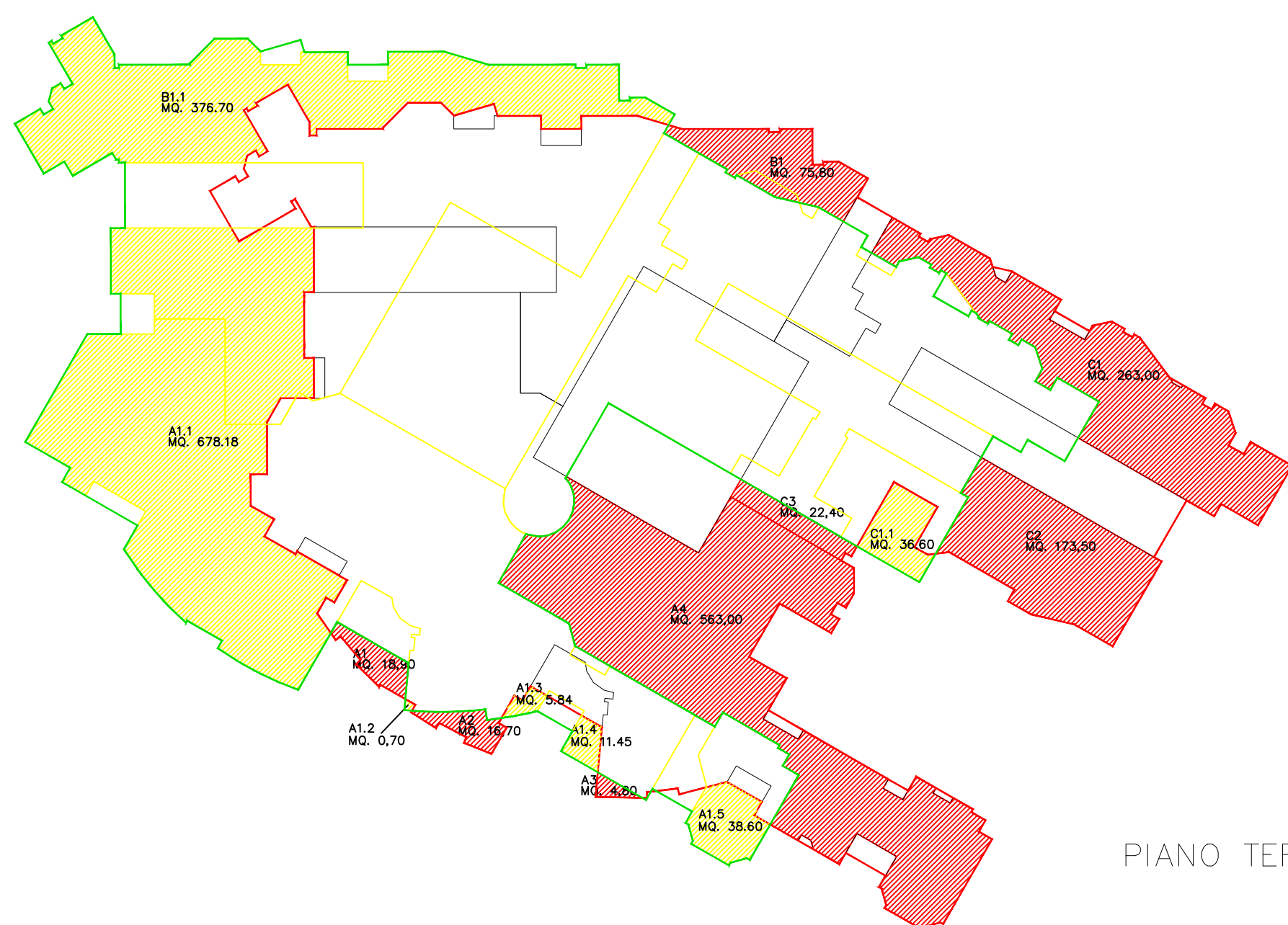
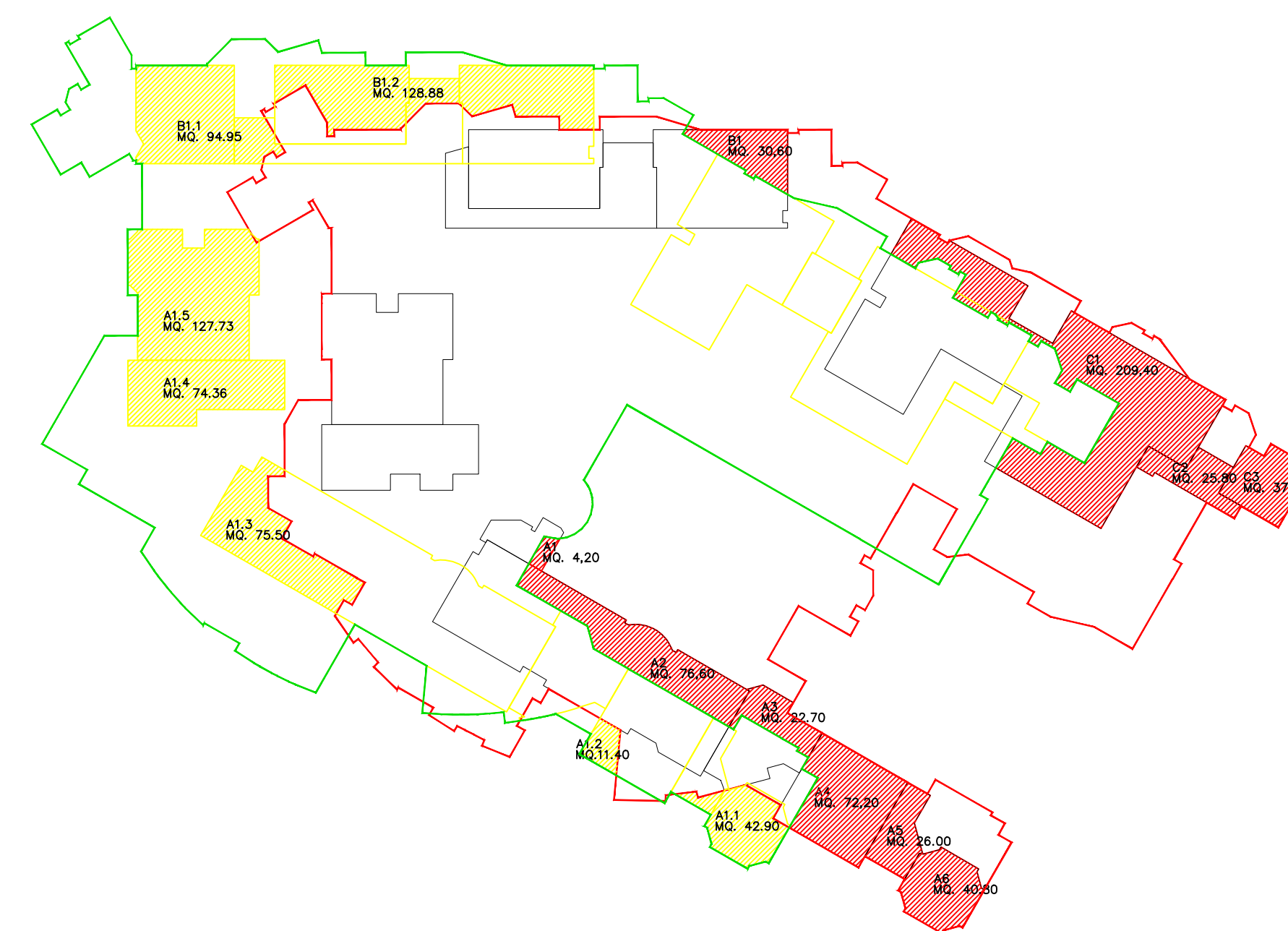
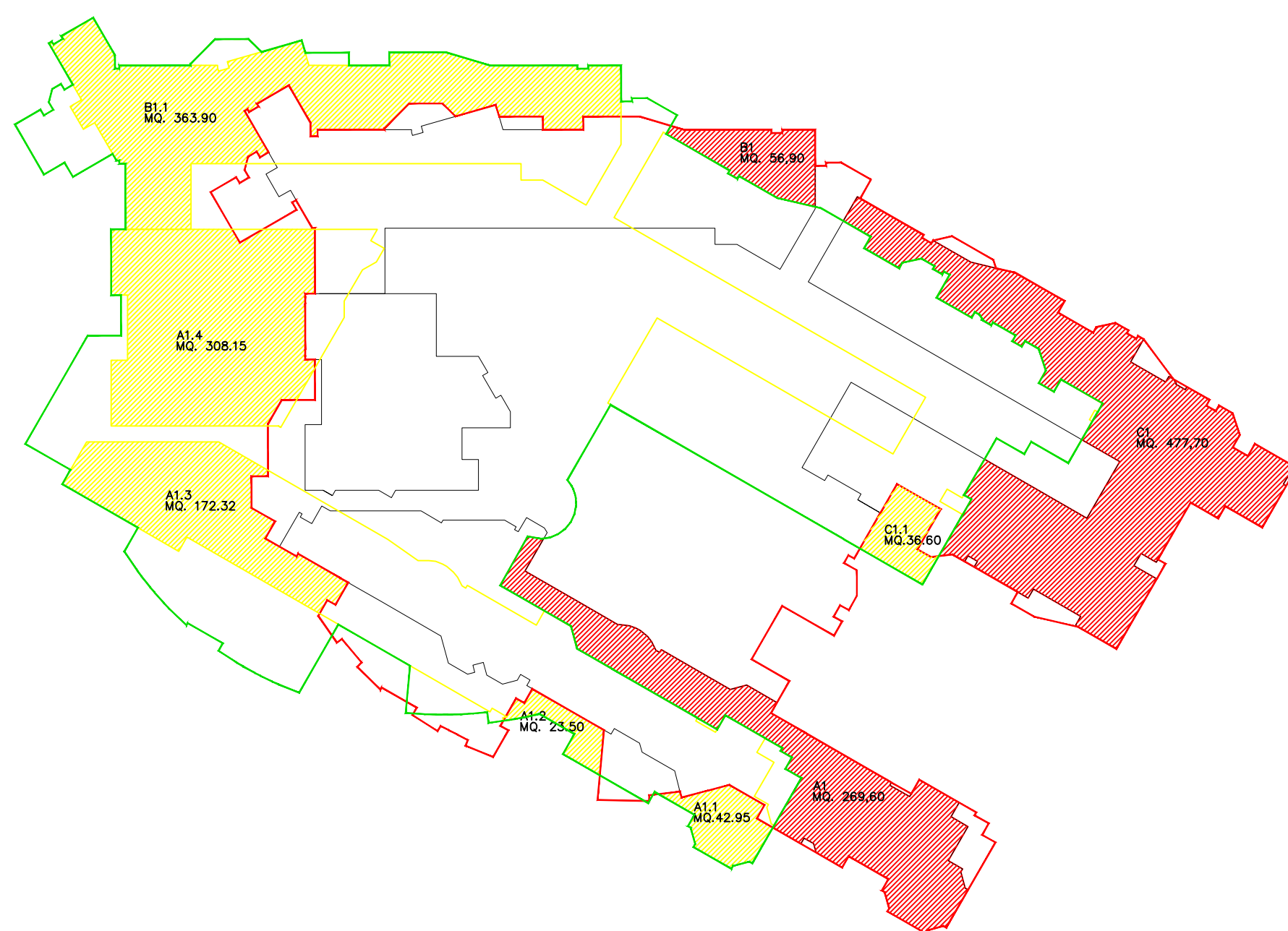


PIANO	COMPARTO	SL	ALTEZZA	VOLUME	VANO SCALA	MQ. URBANISTICO	ALTEZZA	M.C. URBANISTICO
Interrato	A 1	243.68	3.00	731.04	LOCALI PER IMPIANTI TECNICI			
	A 2	621.47	2.40	1491.52	LOCALI ACCESSORI CON ALTEZZA FINO A M. 2.40			
	B 1	90.24	2.40	216.58				
	C 1	107.73	2.40	258.55				
	C 2	253.53	2.40	608.47				
	VOLUME TOTALE INTERRATO				3306.16			
PIANO	COMPARTO	SL	ALTEZZA	VOLUME	VANO SCALA	MQ.	ALTEZZA	M.C.
Terra	A 1	1518.38	3.50	5314.33	28.00	1490.38	3.50	5216.33
	B 1	768.35	3.00	2305.05	14.00	754.35	3.00	2263.05
	C 1	831.85	3.00	2495.55	28.00	803.85	3.00	2411.55
	VOLUME TOTALE FUORI TERRA				10114.93			
								9890.93

	REALE	URBANISTICO
VOLUME PIANO INTERRATO	3306.16	
VOLUME PIANO TERRA	10114.93	9890.93
VOLUME PIANO PRIMO	6485.73	6275.73
VOLUME PIANO SECONDO	3939.35	3788.10
VOLUME COMPLESSIVO	23846.17	19954.76



PIANO SECONDO



PIANO TERRA

	SAGOMA FABBRICATO: CONCESSIONE EDILIZIA
	SAGOMA FABBRICATO: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'
	PERIMETRO FABBRICATO AI VARI PIANI
	PORZIONE DI FABBRICATO REALIZZATO FUORI SAGOMA CONCESSIONATA
	PORZIONE DI FABBRICATO CONCESSO E NON REALIZZATO

PORZIONE DI FABBRICATO CONCESSIONATO E NON REALIZZATO						
PIANO	COMPARTO	RIF.	S.L.	ALTEZZA	VOLUME	
TERRA	A	A1.1	678.18	3.50	2373.63	
		A1.2	0.70	3.50	2.45	
		A1.3	5.84	3.50	20.44	
		A1.4	11.45	3.50	40.07	
		A1.5	38.60	3.50	135.10	
	B	B1.1	376.60	3.00	1129.80	
	C	C1.1	36.60	3.00	109.80	
			1147.97		3811.29	
	PRIMO	A	A1.1	42.95	3.00	128.85
			A1.2	23.50	3.00	70.50
A1.3			172.32	3.00	516.96	
A1.4			308.15	4.50	1386.67	
B		B1.1	363.90	3.00	1091.70	
C		C1.1	36.60	3.00	109.80	
			947.42		3304.48	
SECONDO		A	A1.1	42.90	3.00	128.70
	A1.2		11.40	2.70	30.78	
	A1.3		75.50	3.00	226.50	
	A1.4		74.36	2.70	200.77	
	A1.5		127.73	3.00	383.19	
	B	B1.1	94.95	2.70	256.36	
		B1.2	128.88	2.70	347.97	
		555.72		1574.27		
		2651.11		8690.04		

PORZIONE DI FABBRICATO TRASLATO E COSTRUITO FUORI SAGOMA CONCESSIONATA					
PIANO	COMPARTO	RIF.	S.L.	ALTEZZAVOLUME	
TERRA	A	A1	18.90	3,50 66.15	
		A2	16.70	3,50 58.45	
		A3	4.80	3,50 16.80	
		A4	563.00	3,50 1970.50	
	B	B1	75.80	3,00 227.40	
		C	C1	263.00	3,00 789.00
			C2	173.50	3,00 520.50
		C2	22.40	3,00 67.20	
			1138.10	3716.00	
PRIMO	A	A1	269.60	3,00 808.80	
	B	B1	56.90	3,00 170.70	
	C	C1	477.70	3,00 1433.10	
				804.20	2412.60
SECONDO	A	A1	4.20	2,70 11.34	
		A2	76.60	2,70 206.82	
		A3	22.70	3,00 68.10	
		A4	72.20	2,70 194.94	
		A5	26.00	3,00 78.00	
		A6	40.80	3,00 122.40	
	B	B1	30.60	2,70 82.62	
		C	C1	209.40	2,70 565.38
			C2	25.80	2,70 69.66
			C3	37.20	2,70 100.44
			445.50	1499.70	
			2387.80	7628.30	

ARCHITETTO
SONIA
VIOLETTI

STUDIOTECNICO
anichini
Siena Via Camollia n. 24
tel. & fax. 0577 282003
studioanichini@libero.it

CENTRO RICETTIVO
ALLEGATO

A

SCALA 1:500

accertamento
di conformità

COMUNE DI MONTERIGGIONI
PROVINCIA DI S I E N A

Progetto per la realizzazione
di un centro ricettivo
e attrezzature comprensoriali
per sport e tempo libero
CE12-Loc. RIGONI (art.63)

computo volume
traslato e
non realizzato

EDILGEST s.r.l.
Siena, Via V. Zani
25/27

**COMUNE DI MONTERIGGIONI***(Provincia di Siena)*

Servizio Assetto del Territorio e Attività Produttive

Rif. Prot. 5233

Pratica n. 404E

Prot. **8728** del **20 GIU. 2011**alla Ditta **EDILGEST s.r.l.**
VIA ZANI, 25
53100 SIENA (SI)e p.c. Al prog. **VIOLETTI ARCH. SONIA**
VIA CAMOLLIA N. 24
53100 SIENA**OGGETTO: DETERMINAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.**

Con riferimento alla domanda presentata in data 21/04/2011 con la quale si richiedeva il permesso di costruire per gli interventi di seguito descritti:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PERMESSO DI COSTRUIRE N 48/08 per opere eseguite in STRADA DI RIGONI

si comunica che: la Commissione Edilizia, nella seduta del 15/06/2011, ha espresso il seguente parere: **La normativa di comparto fu approvata con D.C.C. n. 38 il 29/04/2002 con una specifica variante urbanistica (PRUSST) che prevedeva già all'epoca autorimesse interrato. Come variante urbanistica era corredata da apposita documentazione geologica; la variante urbanistica prevedeva pertanto già nel 2002, a PTC 2000 approvato la possibilità di realizzare locali interrati di altezza pari a mt. 2,40. Premesso inoltre che il titolo a suo tempo rilasciato prevedeva la realizzazione di magazzini interrati sotto la sagoma dell'edificio, probabilmente in attuazione dell'art. 20 bis delle NTA del RU, la commissione esprime parere favorevole.**

Il rilascio del Permesso di costruire verrà notificato alla S.V. tramite lettera raccomandata nella quale saranno indicati gli importi e le modalità dei pagamenti da effettuare.

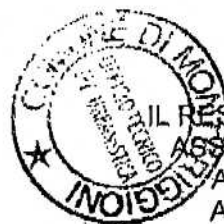
Ai sensi di Legge, si informa che il responsabile del procedimento è l'Arch. Gabriele Manganelli, dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'orario di apertura al pubblico dell'Ufficio Tecnico - Servizio Urbanistica è il seguente:

MARTEDI' DALLE ORE 09.00 ALLE ORE 12.30

Per informazioni telefoniche 0577-306625 o 0577-306622 0577-306631 esclusi i giorni di apertura al pubblico. Distinti saluti.

Monteriggioni, 17/6/2011



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO DEL TERRITORIO E
ATTIVITA' PRODUTTIVE
Arch. Gabriele Manganelli



COMUNE DI MONTERIGGIONI

PROVINCIA DI SIENA

Prot. n. 4187

Li. 6/4/2012

RITIRATA IN DATO
06-04-12 *Cepaf*

alla Ditta **EDILGEST s.r.l.**
LOCALITA' BELVEDERE Ingresso 5 civ. 28
53034 COLLE DI VAL D'ELSA

e p.c. Al prog. **VIOLETTI ARCH. SONIA**
VIA CAMOLLIA N. 24
53100 SIENA

RACCOMANDATA R.R.

OGGETTO: Comunicazione per ritiro atti amministrativi –
Pratica edilizia 404E

**OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITÀ DAL TITOLO ABILITATIVO N. 48/2008 RELATIVO
ALLA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA ALBERGHIERA - STRADA DI RIGONI**

La S.V., o per chi per essa incaricato con delega scritta alla sottoscrizione dell'atto e ritiro dello stesso (corredato di copia del documento di identità del delegante), può passare presso l'Ufficio Tecnico – Sezione Urbanistica, munita della presente comunicazione, a ritirare l'**Attestazione di Conformità in Sanatoria N. 19 DEL 02/04/2012** relativo alla pratica edilizia di cui all'oggetto.

Ai fini del rilascio dell'attestazione di conformità, ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005, si comunica che l'oblazione e gli oneri dovuti sono stati determinati per come segue:

CONTRIBUTI DOVUTI	€/MC.	MC.	TOTALE
URBANIZZAZIONE PRIMARIA	25,09	7.628,30	€ 191.391,04
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	12,55	7.628,30	€ 95.735,16
TOTALE			€ 287.129,21
			€ 287.129,21 x 2
ONERI IN DETRAZIONE PER IL VOLUME NON REALIZZATO Mc. 8.690,04 x (€ 23,00 + € 11,50)			€ 574.258,42
			€ 299.806,38
TOTALE DA VERSARE A TITOLO DI ONERI E DI OBLAZIONE			€ 274.452,04

Ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 8/1993 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere versati **€ 300,00** per diritti di segreteria.

Il titolare dell'accertamento di conformità deve versare i contributi dovuti in UNICA SOLUZIONE entro TRENTA GIORNI (30 gg.) dal ricevimento della presente o mediante RATEIZZAZIONE in base al vigente Regolamento Edilizio, secondo le



COMUNE DI MONTERIGGIONI

PROVINCIA DI SIENA

indicazioni di seguito riportate:

1^a rata pari ad € 82.335,61 da saldare entro il **02/05/2012**;

2^a rata pari ad € 82.335,61 da saldare entro il 01/10/2012 oltre interessi legali pari a € 1.032,01 per un totale di € 83.367,62

3^a rata pari ad € 54.890,41 da saldare entro il 01/04/2013 oltre interessi legali pari a € 1.372,26 per un totale di € 56.262,67

4^a rata pari ad € 54.890,41 da saldare entro il 01/10/2013 oltre interessi legali pari a € 2.060,27 per un totale di € 56.950,68

Gli importi dovranno essere versati presso la TESORERIA COMUNALE DI MONTERIGGIONI (Monte dei Paschi di Siena - Agenzia di Castellina Scalo, Via G. di Vittorio, 2 - orario di sportello bancario)

In caso di versamento rateizzato dovrà essere prestata idonea garanzia dell'importo di € 196.580,97.

Si avvisa che il ritiro del permesso di costruire, può essere effettuato dal titolare del presso il Servizio Assetto del Territorio nei seguenti giorni.

martedì dalle ore 09.00 alle ore 12,30

La S.V. dovrà presentarsi munita della seguente documentazione:

- Ricevuta di versamento dei contributi dovuti
- Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria
- Garanzia fidejussoria
- n. 1 marca da bollo da € 14,62

Si precisa che nel caso in cui il presente atto sia intestato a più soggetti è necessaria la firma di tutti gli aventi titolo. In alternativa potrà presentarsi un unico soggetto con delega alla sottoscrizione e ritiro dell'atto, comprensiva di una copia del documento di identità del delegante.

Dalla Residenza Municipale, li 6/4/2012



Tribunale di Siena

Sezione fallimenti

FALLIMENTO N. 45/2014

GIUDICEDELEGATO: Dott.ssa Marta dell'Unto

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Gabriele Lorini

SOGGETTO SPECIALIZZATO: ITAasse advisory services s.r.l.

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAI
GEOMETRI FRANCO GRASSINI E MICHELE CIOFI INERENTI AL
FALLIMENTO EDILGEST N. 45/14.

Il sottoscritto Franco Grassini [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Perito
Estimatore nominato per valutare il complesso immobiliare del fallimento in
epigrafe, di seguito espone alcune considerazioni in approfondimento della
precedente perizia depositata in data 20 dicembre 2019 ed integrata in data 19
febbraio 2020;

PREMESSO

- che il valore iniziale complessivo dell'intero premesso complesso immobiliare destinato a struttura ricettiva era stato stimato in € 5.450.000;
- che alla data del deposito della perizia, le norme urbanistiche prevedevano la possibilità di un ampliamento di n. 22 camere oltre le 98 esistenti e così per un totale di n. 120 camere;
- che ad oggi sono stati esperiti 9 tentativi di vendita con le relative riduzioni fino a giungere al prezzo a base d'asta di € 661.500,00 (seicentosessantunomilacinquecento virgola zero);

ESPONE

quanto appresso.

La presente Relazione integrativa si espone per aggiornare e chiarire alcuni aspetti Urbanistici modificati dal comune di Monteriggioni con Delibera C.C. n. 24 del 04 aprile 2024 ai sensi della L.R. n. 65/2014 e S.M.I. pubblicata sul

B.U.R.T. n. 17 del 24 aprile 2024 ha adottato il nuovo Piano Operativo che modifica alcuni aspetti Urbanistici e Funzionali inerenti all'area sulla quale insiste la costruzione attuale di cui al suddetto fallimento.

Il nuovo Piano Operativo, nella fattispecie è regolato dalle Norme Tecniche di Attuazione (vedasi allegato "A") a queste fa riferimento la Tavola n. 19 con la quale viene evidenziata con la sigla (AT4.04) la porzione di area sulla quale insiste la costruzione (vedasi allegato "B").

La parte sostanziale delle N.T.A. che riguarda la zona in oggetto si trova a pagina 124 delle medesime:

art. 131 Completamento della struttura ricettiva in località Rigoni (AT4.04)

al comma 1, riporta: ***“il progetto prevede il completamento dei lavori di realizzazione della struttura ricettiva, già compiuta per quanto riguarda la parte edilizia (complesso edificato comprensivo degli spazi per la ricettività e dei servizi correlati). Integrando gli spazi aperti a supporto dell'attività e le dotazioni pubbliche richieste”.***

Riporta inoltre:

Dimensionamento:

area di intervento (ST): 33.250 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: -

numero alloggi massimo: -

numero piani fuori terra massimo: -Indice di Copertura massimo: -opere ed attrezzature pubbliche:

-realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 3.400 mq.;

-realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 3.400 mq. (minimo 136 posti auto);

-opere come definite dal Protocollo di Intesa con il Comune sottoscritto nel 2001 e modificato nel 2007.

2.Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4.Vincoli e tutele:

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;

nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi).

5.Disposizioni specifiche:

Gli spazi aperti potranno essere dotati di sistemazioni e installazioni a carattere removibile per attività ricreative e sportive all'aperto, purché senza introduzione di ulteriori superfici impermeabili.

Gli spazi pubblici saranno realizzati nella fascia lungo la viabilità principale (S.P. 5 Colligiana); per il parcheggio pubblico è prevista una sistemazione con superfici permeabili o semipermeabili e la dotazione di alberature per l'ombreggiamento.

A prescindere dalla qualifica di area boscata, dovrà essere salvaguardata la porzione caratterizzata da vegetazione densa, predisponendo contestualmente fasce verdi alberate di filtro e di ambientazione lungo i margini del complesso.

Allo stato dei fatti, pertanto, nella zona identificata con la sigla (AT4.04) non risulta possibile aumentare nessuna volumetria. Si precisa che l'attuale prezzo a base d'asta pari ad € 661.500,00 (seicentosessantunomilacinquecento virgola zero), non subisce diminuzioni conseguenti alla modifica del P.O. operata dal comune di Monteriggioni (che di fatto impedisce la possibilità di ampliamento volumetrico) in quanto ormai assorbite dagli esperimenti di vendita susseguitisi nel tempo con le rispettive riduzioni di prezzo.

Si fa inoltre presente che al Piano Operativo possono essere effettuate le osservazioni entro la data del 23 giugno p.v. posticipata al 23 luglio 2024, quindi suscettibile di ulteriori modifiche.

Poggibonsi 22 Luglio 2024.

Il perito

Franco Grassini

Allegati:

“A” e “B”.

ra per evitare modifiche.

I margini dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

Art. 131 Completamento della struttura ricettiva in località Rigoni (AT4.04)

1. Il progetto prevede il completamento dei lavori di realizzazione della struttura ricettiva, già compiuta per quanto riguarda la parte edilizia (complesso edificato comprensivo degli spazi per la ricettività e dei servizi correlati), integrando gli spazi aperti a supporto dell'attività e le dotazioni pubbliche richieste.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 33.250 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: -
numero alloggi massimo: -
numero piani fuori terra massimo: - Indice di Copertura massimo: -
opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 3.400 mq.;
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 3.400 mq. (minimo 136 posti auto);
 - opere come definite dal Protocollo di Intesa con il Comune sottoscritto nel 2001 e modificato nel 2007.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;
nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi).
5. Disposizioni specifiche:
Gli spazi aperti potranno essere dotati di sistemazioni e installazioni a carattere removibile per attività ricreative e sportive all'aperto, purché senza introduzione di ulteriori superfici impermeabili.
Gli spazi pubblici saranno realizzati nella fascia lungo la viabilità principale (S.P. 8 Colligiana); per il parcheggio pubblico è prevista una sistemazione con superfici permeabili o semipermeabili e la dotazione di alberature per l'ombreggiamento.
A prescindere dalla qualifica di area boscata, dovrà essere salvaguardata la porzione caratterizzata da vegetazione densa, predisponendo contestualmente fasce verdi alberate di filtro e di ambientazione lungo i margini del complesso.

Art. 132 Ampliamento della struttura ricettiva a Villa San Luigi (AT4.05)

1. Il progetto prevede l'ampliamento della struttura ricettiva esistente, con l'aggiunta di spazi per nuove camere e per i servizi ai fini di una migliore qualificazione dell'ospitalità.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 43.660 mq.
Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 1.010 mq.
numero alloggi massimo: -
numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: -
opere ed attrezzature pubbliche:
 - nella convenzione saranno stabilite dotazioni e opere pubbliche da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, oltre a adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni* (ID 9052269 - D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976);
area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;
in parte, nella fascia di tutela della Via Francigena;
nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del