TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione Fallimentare

L.G. n. 113/2026
Grand Hotel Sole Srl

Giudice Delegato: dott.sa Francesca Vitale
Curatore: dott. Claudio Santini

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

DOTT. ING. RAFFAELE PERTOSA
00197 ROMA – VIALE PARIOLI, 54
PEC R.PERTOSA@PEC.ORDING.ROMA.IT

SOMMARIO

PREMESSA _____ 4
ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA _____ 6
1. Catastale _____ *6*
2. Urbanistica Comune di Pieve di Cento e Suap U.R.G. _____ *6*
3. Agenzia della Ricostruzione _____ *8*
4. Documentazione Tecnica-commerciale delle attivita' _____ *9*
IDENTIFICAZIONE CATASTALE _____ 10
INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE IMMOBILE _____ 13
RIFERIMENTI NORMATIVI URBANISTICI, PAESAGGISTICI ED EDILIZI _ 21
CONFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO _____ 24
a) Catastale _____ *24*
b) Edilizia _____ *25*
PRATICA CONTRIBUTO RICOSTRUZIONE DANNI SISMA _____ 32
STIMA DEL COMPLESSO ALBERGHIERO _____ 35
CONCLUSIONI _____ 45

Il sottoscritto dott. ing. Raffaele Pertosa - con studio in Roma Viale Parioli n. 54 ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Roma con il n. 15721 - a seguito della nomina come consulente tecnico della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 113/2026 del Grand Hotel Sole Srl, autorizzata dal G.D. dott.sa Francesca Vitale il 25.02.2026 su istanza del Curatore dott. Claudio Santini, espone il proprio parere in relazione ai quesiti di seguito riepilogati:

"Che si rende opportuna la nomina di un tecnico che provveda a verificare, ed identificare la residua consistenza immobiliare in capo alla società in liquidazione giudiziale, sull'intero territorio nazionale;

Che all'esito dell'accertamento il tecnico procederà alla stima degli immobili ancora di proprietà, nonché:

1) ad effettuare un sopralluogo presso gli immobili di cui sopra con rilievo metrico e fotografico;

2) ad effettuare ricerche ed indagini presso gli Uffici del Catasto e con reperimento di tutta la documentazione in atti come visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici, estratti di mappa;

3) ad effettuare ricerche, indagini e visure presso gli uffici tecnici comunali, relativi agli immobili in questione rilevando la conformità urbanistica e l'acquisizione di tutta la documentazione come licenze e/o concessioni edilizie, certificati di abitabilità, progetti approvati, denunce di inizio attività, domande di condono, certificati di destinazione urbanistica;

4) a stimare il più probabile valore di mercato dei suddetti beni immobili, con la formazione e descrizione dei singoli lotti;

5) a redigere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per ciascun immobile, ove richiesto;

6) verificare la congruità ed effettività di tutti gli interventi straordinari oggetto dell'indennizzo del Commissario straordinario per le zone terremotate in Emilia Romagna con la relativa documentazione (fatture, progetti, SAL,)".

PREMESSA

Allo scopo di formulare il proprio parere il sottoscritto, ha inizialmente esaminato gli atti messi a disposizione della Procedura e, quindi, al fine di completare l'acquisizione delle documentazioni utili per l'espletamento dell'incarico, ha eseguito accessi presso i competenti PP.UU. e, per prendere cognizione delle consistenze e delle caratteristiche dei luoghi, ha eseguito i necessari sopralluoghi presso il cespite d'interesse. In particolare sono stati eseguiti accessi in modalità telematica e/o in presenza presso:

- l'Agenzia del Territorio, per la verifica degli aspetti catastali (prot. AGEDP-BO_109923_2026_81) in data 20.07.2026
- il Comune di Pieve di Cento, per la verifica degli aspetti edilizi/urbanistici in data 16.03.2026 e 21.09.2026
- il SUAP dell'Unione Reno Galliera (prot. 2863/2026) per la verifica delle procedure commerciali ed amministrative (pratiche sismiche, pratiche VVF, …) in data 25.06.2026 e 17.07.2026
- l'Agenzia regionale Ricostruzioni della Regione Emilia Romagna (prot. CR 26/03/2026.0000905.E) per la verifica della documentazione relativa alle procedure in essere presso tali uffici in data 07.05.2026, 15.06.2026 e 21.09.2026.

Inoltre sono stati eseguiti sopralluoghi presso il complesso alberghiero d'interesse i giorni 16.03.2026-13.04.2026-14.04.2026 e 25.06.2026.

Dalla comparazione di tutti gli atti avuti a disposizione e di quelli ulteriormente acquisiti presso i PP.UU. nonché dalle risultanze dei sopralluoghi, il sottoscritto ha potuto formulare il proprio parere sui quesiti sottopostigli per come appresso specificato.

A tal riguardo si possono preliminarmente richiamare alcune convenzioni metodologiche utilizzate per la stesura della relazione ed i limiti della stessa.

I rilievi dei cespiti sono stati eseguiti verificando in loco alcune dimensioni dei locali sulla base delle planimetrie catastali/edilizie precedentemente reperite.

Per la verifica della conformità catastale/edilizia, pertanto, è stato effettuato un confronto diretto speditivo tra le ultime planimetrie disponibili in atti e lo stato dei luoghi che è stato possibile verificare. Evidentemente si è anche tenuto in conto della diversa valenza delle due rappresentazioni grafiche (catastali ed edilizie) e, conseguentemente, della differente "grafica" utilizzata nei rispettivi elaborati.
A tal riguardo, nell'ottica di dover fornire anche delle indicazioni relativamente alla eventuale possibilità di sanare gli immobili, qualora non conformi, e delle conseguenti procedure tecnico-amministrative da intraprendere, si è stabilito di considerare "trascurabili" quelle che si sostanzierebbero in procedure rientranti nelle "tolleranze costruttive" ex art. 34 bis TUed per gli aspetti edilizi e per "esatta rappresentazione grafica" relativamente alle pratiche catastali. Al netto di quanto sopra riportato per le ulteriori non conformità rilevate sono state considerate le prassi di sanatoria perseguibili che, quindi, sono state verificate con l'ufficio tecnico comunale di Pieve di Cento.

Relativamente alla valutazione estimativa la stessa è stata svolta considerando gli immobili liberi da persone e cose ed è stata redatta ad esclusivo uso degli organi della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 113/2026 Tribunale di Roma e per le finalità strettamente connesse alla liquidazione dell'attivo fallimentare. Il valore di stima determinato rappresenta un'opinione professionale indipendente e non costituisce una garanzia sul prezzo di realizzo finale in sede di vendita coattiva. Il documento è destinato esclusivamente al Giudice Delegato, al Curatore e ai soggetti legittimati all'interno della procedura. È fatto esplicito divieto a terzi di fare affidamento sulla presente relazione per finalità differenti da quelle giudiziali (quali, a titolo esemplificativo, richieste di finanziamento, operazioni commerciali, valutazioni fiscali autonome). Lo scrivente declina ogni responsabilità per danni diretti o indiretti derivanti da un uso non autorizzato del presente elaborato. La valutazione è stata eseguita sulla base della documentazione contabile, amministrativa e tecnica messa a disposizione dal Curatore, nonché delle risultanze delle acquisizioni personalmente effettuate presso gli Enti di riferimento. Lo scrivente ha assunto tali dati come veritieri, corretti e completi, non avendo l'obbligo né gli strumenti per procedere a verifiche di carattere ispettivo o

investigativo su falsità materiali o documentali non palesemente rilevabili. I valori espressi sono definiti con riferimento alle condizioni di mercato esistenti alla data della presente stima. Lo scrivente non si assume alcuna responsabilità per variazioni del valore di mercato dovute a mutamenti del quadro economico generale, normative sopravvenute, eventi eccezionali o degrado dei beni successivi alla data di riferimento della valutazione. La valutazione tiene conto dello stato di fatto e di diritto dei beni al momento del sopralluogo. Salvo quanto espressamente segnalato nel testo, lo scrivente non assume responsabilità per la presenza di vizi occulti, difetti strutturali, inquinamento ambientale o difformità urbanistico-catastali non rilevabili con l'ordinaria diligenza professionale o non risultanti dagli atti d'ufficio.

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

1. CATASTALE

a) Visura attuale per soggetto (All.01)
b) Stralcio della mappa catastale (All.02)
c) Elaborato planimetrico (All.03)
d) Elenco dei subalterni (All.04)
e) Planimetrie catastali dei diversi subalterni (All.05)

2. URBANISTICA COMUNE DI PIEVE DI CENTO E SUAP U.R.G.

a) PE 18/1976 da prot. 79 del 10/01/1976, sospesa; (All.06)
b) CE 39/1979 da prot. 377 del 25/01/1979; (All.07)
c) CE 8/1983 da prot. 708 del 22/02/1983 in variante CE 39/1979; (All.08)
d) CES n. 580 del 13/02/1991 da domanda di condono 6651/1986; (All.09)
e) CES n. 581 del 13/02/1991 da domanda di condono 6652/1986; (All.10)
f) CE 18/1989 da prot. 1728 del 25/03/1989 per Vco CE 8/1983; (All.11)
g) CE 69/1989 da prot. 6431 del 16/12/1989 per Vco CE 18/1989; (All.12)
h) Opere Interne art.26 prot. 3189 del 08/06/1989; (All.13)
i) CE 3/1990 da prot. 398 del 23/01/1990 per palazzetto e impianti sportivi; (All.14)
j) Agibilità 1990 prot. 2938 del 25/05/1990; (All.15)

k) CE 78/1990 da prot. 5054 del 06/10/1990 per cdu parte albergo; (All.16)
l) PE 4/1991 da prot. 5403 del 27/10/1990, ritirata; (All.17)
m) CES 21/1991 da prot. 1424 del 11/03/1991, pensilina; (All.18)
n) CE 52/1991 da prot. 3091 del 04/06/1991, variante cdo CE 3/1990; (All.19)
o) Agibilità prot 3833 del 21/05/1992; (All.20)
p) Agibilità prot 4959 del 26/09/1991; (All.21)
q) Agibilità prot 5705 del 16/03/1992; (All.22)
r) PE 10/1993 da prot. 995 del 16/02/1993, respinta; (All.23)
s) CES 3/1995 da domanda di condono 393/1996, fontana; (All.24)
t) Domanda condono 398/1995 CES n. 4 del 24/01/1996; (All.25)
u) Domanda condono 400/1995 CES n. 5 del 24/01/1996; (All.26)
v) Domanda condono 1333/1995 CES n. 98 del 01/03/2019; (All.27)
w) Domanda condono 2186/1995 CES n. 128 del 31/03/2016; (All.28)
x) DIA 2/1996 prot. 5588 del 11/10/1996; (All.29)
y) DIA 80/1998 prot. 5511 del 24/09/1998; (All.30)
z) DIA 31/2002 prot. 2614 del 27/04/2002; (All.31)
aa) prat. SUAP 15992/15782/2011 prot. 15782 del 27/10/2011 (pratica prevenzione incendi); (All.32)
bb) Prat. SUE DIA 261/2011 e 262/2011 prot. 6629 del 3/11/2011 sala slot; (All.32bis)
cc) Prat. SUE CIL 196/2012 prot. 6265 del 12/09/2012 - prat. SUAP 17868/15075/2012 prot. 15075 del 13/09/2012, con deposito sismico prat. SUAP 18350/18961/2012 prot. 18961 del 23/11/2012; (All.33)
dd) Prat. SUE CIL 139/2016 prot. 4777 del 04/05/2016 - prat. SUAP 26666/16640/2016 prot. 16640 del 02/05/2016, “C.I.L. per interventi di riparazione post sisma”; (All.34)
ee) Prat. SUE CIL a sanatoria 287/2016 prot. 9348 del 06/10/2016 - prat. SUAP 27609/41478/2016 prot. 41478 del 04/10/2016; (All.35)
ff) Prat. SUAP 30498/57200/2017 prot. 57200 del 20/11/2017 SCIA antincendio; (All.36)

gg) Prat. SUAP 31640/33347/2018 prot. 33347 del 12/06/2018 richiesta valutazione progetto antincendio; (All.37)

hh) Prat. SUAP 36788/57/2021 prot. 57 del 04/01/2021 SCIA per interventi riparazione danni post sisma, inefficace; (All.38)

ii) Prat. SUAP 37063/16788/2021 prot. 16788 del 03/03/2021 SCIA per interventi riparazione danni post sisma e riqualificazione energetica con contestuale deposito pratica sismica prat. SUE SCIA 113/2021 prot. 21000 del 06.03.2021; (All.39)

jj) Prat. SUAP 41162/20901/2023 prot. 20901-20902-20904 del 23/03/2023 per Valutazione Progetto antincendio attività 66.4.C + 65.2.C + 74.3.C + 49.1.A; (All.40)

kk) Prat. SUAP 43423/27205/2024 prot. 27205-27206-27207 e 27208 del 22/04/2024 per SCIA antincendio e contestuale voltura titolarità per attività 66.4.C + 65.2.C + 65.2.C + 65.2.C + 65.2.C + 65.2.C + 74.3.C + 74.1.A + 74.1.A + 49.1.A – prat. VVF 48643; (All.41)

ll) Prat. SUAP 44310/52581/2024 prot. 52581 del 02/09/2024 CILA a sanatoria opere interne e manutenzione straordinaria part. 728 sub. 13 (centro medico), inefficace; (All.42)

mm) Prat. SUAP 44329/53684/2024 prot. 53684 del 04/09/2024 e prat. SUE 325/2024 prot. 8280 del 09/09/2024 SCIA a sanatoria opere manutenzione straordinaria interne esterne part. 728 sub. 13 (centro medico); (All.43)

nn) Prat. SUAP 45370/22706/2025 prot. 22706 del 01/04/2025 e prat. SUE 113/2025 prot. 2895 del 01/04/2025 SCIA a sanatoria ex art. 36bis DPR 380/2021 part. 729 sub. 14-15-16-31 (struttura turistico ricettiva RHI); (All.44)

3. AGENZIA DELLA RICOSTRUZIONE

a) Domanda CR-65184-2016 per l'ottenimento dei contributi di cui all'Ordinanza 57/2012; (All.45)

b) Verbale istruttoria tecnica (CR-6557-2021 del 11.05.2021) di ammissione ai contributi della richiesta CR-65184-2016 e s.i.; (All.46)

c) Decreto n. 1461 del 08.10.2021 di concessione del contributo per interventi relativi agli immobili albergo e ristoranti; (All.47)
d) Dichiarazione DL del 06.06.2024 per avanzamento lavori SAL n. 1; (All.48)
e) Computo metrico consuntivo e quadro di raffronto SAL n. 1; (All.49)
f) Dichiarazione DL del 06.08.2024 per avanzamento lavori SAL n. 2; (All.50)
g) Computo metrico consuntivo e quadro di raffronto SAL n. 2; (All.51)
h) Nota di erogazione SAL n. 1 CR-3522-2024 del 26.09.2024; (All.52)
i) Decreto n. 655 del 07.10.2024 di liquidazione SAL n. 1; (All.53)
j) Decreto n. 782 del 11.11.2024 di sospensione efficacia Decreto n. 655/2024; (All.54)
k) Comunicazione di avvio del procedimento di revoca alla domanda di contributo da parte del responsabile della liquidazione ing. Andrea Mancini; (All.55)
l) Autorizzazione in data 20.07.2026 del Giudice delegato LG 113/2026 al subentro della curatela nell'assunzione degli obblighi derivanti dalla concessione del contributo riconosciuto alla Grand Hotel Sole Srl in l.g. per la Ricostruzione Sisma 2012. (All.56)

4. DOCUMENTAZIONE TECNICA-COMMERCIALE DELLE ATTIVITA'

a) SCIA Antincendio (pratica VVF n. 48643) prot. SUAP 27205-27206-27207-27208 del 22.04.2024 relativa alle Attività VVF 66.4.C - 65.2.C - 65.2.C - 65.2.C - 65.2.C - 65.2.C - 74.3.C - 74.1.A - 74.1.A - 49.1.A con conferma della completezza formale della documentazione ed inizio delle attività da parte dell'ing. Elena Frebetti (Responsabile SUAP Edilizia – controllo pratiche sismiche, dell'Unione Reno Galliera) (All.57)
b) Attestato di Prestazione Energetica (APE) a firma dell'arch. Antonella Palmieri in data 01.08.2017 relativo agli immobili identificati al catasto fabbricati di Pieve di Cento al foglio 17 particella 728 subalterni 12-13-14-15-16-17 e particella 729 subalterni 11-12-14-15-16-17-18-19-21 (All.58)
c) SCIA per l'esercizio di attività ricettivo alberghiera, bar, ristorante, pizzeria, mensa con prot. MRNNRC75R70I496B-202404132026-3151155 da parte della Società Taste of Excellence Srl (All. 59)

d) SCIA per l'esercizio di attività di centro medico (urologia, otorinolaringoiatria, gastroenterologia, medicina legale, medicina dello sport, ortopedia e traumatologia, angiologia, cardiologia, dermatologia, dietologia, diagnostica per immagini, massoterapia, terapia fisica e strumentale, agopuntura-mesoterapia, psicologia, osteopatia, logopedia, medicina estetica) con prot. MRNNRC75R70I496B-202511041705-3691931 da parte del Cento Medical Center Srl (All. 60)
e) SCIA per l'esercizio di attività di piscina e palestra con prot. MRNNRC75R70I496B-202404141750-3151279 da parte di Officine Creative Orvietane ASD (All. 61)
f) Certificati di collaudo strutturale (certificato n. 83/1989, n. 266/1990 e n. 898/1990) (All. 62)
g) Certificati di Agibilità (certificato n. 69/89 prot. 2938/1990, n. 5705/X.7/1992, n. 3833/1993) (All. 63)
h) Licenza Pubblica Sicurezza n. 377/1993 (All. 64) e richiesta parere di conformità prot. 9323/2026 (All. 65).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In prima battuta si è verificata la reale consistenza del complesso alberghiero con riferimento alla visura catastale della Società Grand Hotel Sole al 30.03.2026 (successivamente modificata in considerazione dell'Avviso di Accertamento Catastale n. 2026BO0076919 del 07.04.2026, del successivo annullamento dello stesso avviso di accertamento a seguito di procedura in autotutela intrapresa dalla LG e, quindi, del nuovo Avviso di Accertamento Catastale n 2026BO0126512 del 09.06.2026* - All. 66 – a cui la LG non ha dato ulteriore seguito). Pertanto, il complesso alberghiero di proprietà della citata Società, ubicato in Pieve di Cento (Bo) – Via Ponte Nuovo n. 42, è risultato così composto:

item	Identificativi catastali			categoria	classe	Cons. cat. Sup. cat.	Rendita Catastale
	fg	part	sub			mq	
1	17	729	31	D/2			€ 1.541,60
2	17	729	30	D/8			€ 1.234,80
3	17	729	11	C/1	5	48-61	€ 1.207,27
4	17	729	12	C/1	5	9-11	€ 226,36
5	17	729	14	D/2			€ 89.977,60
6	17	728	12	D/6			€ 4.500,00
7	17	728	13	D/4			€ 4.100,00
8	17	728	14	D/3			€ 6.600,00
9	17	728	15	C/1	4	153-165	€ 3.302,95
10	17	728	16	D/3			€ 1.700,00
11	17	728	17	C/3	U	68-76	€ 449,52
12	17	729	15	D/8			* € 8.529,00
13	17	729	16	D/8			* € 5.724,00
14	17	729	17	D/3			€ 4.800,00
15	17	729	18	D/3			€ 9.500,00
16	17	729	19	C/3	U	253-280	€ 1.672,49
17	17	729	20	D/1			€ 40,00
18	17	729	21	D/8			€ 2.700,00
19	17	729	22	C/2	3	49-57	€ 225,23

Dove le categorie catastali dei vari cespiti sono così identificabili:

C/1 – Negozi e botteghe

C/2 – Magazzini e locali di deposito

C/3 – Laboratori per arti e mestieri

D/1 - Opifici

D/2 - Alberghi e pensioni

D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli

D/4 - Case di cura ed ospedali

D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi
D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze commerciali.

Inoltre risultano altresì presenti nel complesso immobiliari, come beni comuni non censibili (BCNC), i seguenti ulteriori subalterni

item	identificativi			categoria	destinazione
	fg	part	sub		
a	17	728	18	BCNC	*Corte comune part 728*
b	17	728	19	BCNC	*Centrale termoidraulica*
c	17	728	20	BCNC	*Locali centrale idrica ed antincendio*
d	17	728	21	BCNC	*Connettivo orizzontale e blocco servizi igienici*
e	17	728	22	BCNC	*Locali centrale telefonica e quadro elettrico*
f	17	729	24	BCNC	*Ingresso, depositi, blocco servizi igienici, terrazzo comune sub 15 e 16*
g	17	729	25	BCNC	*Locali centrale elettrica, centrale idrica e gruppo elettrogeno*
h	17	729	26	BCNC	*Connettivo orizzontale, blocco servizi igienici e depositi*
i	17	729	27	BCNC	*Cantine e dispensa comune sub 14-15-16*
l	17	729	28	BCNC	*Blocco servizi igienici*
m	17	729	29	BCNC	*Corte comune part 729*
n	17	729	32	BCNC	*Corte comune part 728-729*

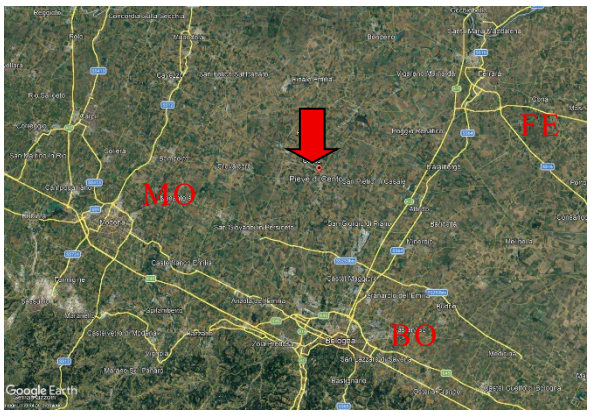
Sulla base di tali riferimenti identificativi, da un punto di vista fiscale, il valore catastale del complesso risulta pari a € 9.937.244,53, come da seguente tabella riepilogativa.

item	categoria	Rendita Catastale	rivalutazione + 5%	moltiplicatore	Valore Catastale
1	D/2	€ 1.541,60	€ 1.618,68	63	€ 101.976,84

2	D/8	€ 1.234,80	€ 1.296,54	63	€ 81.682,02
3	C/1	€ 1.207,27	€ 1.267,63	42,84	€ 54.305,27
4	C/1	€ 226,36	€ 237,68	42,84	€ 10.182,21
5	D/2	€ 89.977,60	€ 94.476,48	63	€ 5.952.018,24
6	D/6	€ 4.500,00	€ 4.725,00	63	€ 297.675,00
7	D/4	€ 4.100,00	€ 4.305,00	63	€ 271.215,00
8	D/3	€ 6.600,00	€ 6.930,00	63	€ 436.590,00
9	C/1	€ 3.302,95	€ 3.468,10	42,84	€ 148.573,40
10	D/3	€ 1.700,00	€ 1.785,00	63	€ 112.455,00
11	C/3	€ 449,52	€ 472,00	126	€ 59.472,00
12	D/8	€ 8.529,00	€ 8.955,45	63	€ 654.193,35
13	D/8	€ 5.724,00	€ 6.010,20	63	€ 378.642,60
14	D/3	€ 4.800,00	€ 5.040,00	63	€ 317.520,00
15	D/3	€ 9.500,00	€ 9.975,00	63	€ 628.425,00
16	C/3	€ 1.672,49	€ 1.756,11	126	€ 221.269,86
17	D/1	€ 40,00	€ 42,00	63	€ 2.646,00
18	D/8	€ 2.700,00	€ 2.835,00	63	€ 178.605,00
19	C/2	€ 225,23	€ 236,49	126	€ 29.797,74

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE IMMOBILE

Il complesso immobiliare è ubicato nel comune di Pieve di Cento (Bo), quasi in modo baricentrico (circa 30 km) tra le città di Bologna, Ferrara e Modena. In





particolare il lotto, di forma quasi quadrata, è posizionato a sud del fiume Reno lungo uno dei due assi stradali che collegano Pieve di Cento a Cento.



La struttura è costituita da un complesso immobiliare di fatto formato in pianta da due rettangoli caratterizzati da una destinazione d'uso turistico-ricettiva (part. 729, lato Pieve, anni '80) e da una destinazione d'uso a servizi (part. 728, lato Cento, anni '90) collegati al piano terra da un corpo sul lato corto fronte strada.

Il piano di campagna del lotto risulta a quota inferiore rispetto a quello della strada principale di accesso (Via Ponte Nuovo) che, di fatto, coincide con il livello del piano primo della struttura alberghiera. Esiste anche un altro accesso carraio a livello del piano terra del complesso edilizio da una strada secondaria di collegamento tra le due principali strade di congiunzione tra Cento e Pieve di Cento.

Nello specifico il complesso risulta attualmente composto, in considerazione dell'utilizzo, da una struttura alberghiera con appendice congressuale, da un centro medico e da una struttura sportiva. Va altresì evidenziato che, al momento della presente relazione, nella struttura alberghiera-congressuale sono presenti aree/attività non in funzione (ex sala bingo, zona ludica, locale commerciale, centro benessere e discoteca).

Il complesso, anche se costruito sostanzialmente in due tempi distinti, è stato pensato come unitario tant'è che esistono molti spazi comuni indivisi tra le varie attività. Si evidenzia in tal senso che, per esempio, i due ristoranti al piano primo, con anche accesso indipendente e parcheggio dedicato, hanno una unica cucina in comune ed hanno alcuni spazi di servizio (dispense, magazzino, …) distaccati al piano terra, di fatto, dentro la zona prettamente alberghiera. È così anche per alcuni blocchi di servizi igienici indivisi tra le diverse attività. Risultano

tipologicamente indipendenti il centro medico ed il centro sportivo (piscina e palestra) entrambi dotati di servizi propri, anche se gli impianti tecnici al servizio dei diversi cespiti catastali, di fatto, sono comuni ed unitari per l'intero complesso.

In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato eseguito un rilievo fotografico dei luoghi (**APP. A**) suddiviso in base alle singole destinazioni identificabili (A1-A20).

Il complesso immobiliare d'interesse, come desumibile dal rilievo fotografico, complessivamente non si presenta in modo accattivante alla vista in quanto tutti gli spazi esterni, che di fatto rappresentano il primo approccio visivo stante la tipologia del bene, scontano la mancata manutenzione e si percepiscono come quasi in stato di abbandono.





Di contro la struttura meramente alberghiera, in considerazione degli interventi manutentivi esterni (prospetti e coperture) effettuati recentemente a seguito del sisma del 2012 che ha coinvolto la zona d'interesse, si presentano decorosamente. Internamente si apprezza la generosità delle superfici delle stanze e, specialmente,





di tutti gli spazi comuni (destinati nel corso degli anni a funzioni diverse) mentre le finiture scontano gli anni di esercizio (sostanzialmente si tratta delle finiture originali con oltre quaranta anni di vita) sebbene inizialmente realizzate con materiali di pregio e/o consoni alla tipologia di struttura.

Ovviamente tale situazione vale a maggior ragione per la componente impiantistica ormai fuori contesto (anche in considerazione degli standards di un albergo in tipologia 4 stelle) ed ampiamente a fine ciclo di funzionamento.









Questa descrizione sommaria vale per tutte le strutture ancora in funzione (albergo, ristorazione, zona sportiva e congressuale) mentre esistono zone ormai abbandonate in cui il degrado ha preso il sopravvento (ex zone Bingo, sala giochi ma anche ormai discoteca e centro estetico). Tali zone in “dismissione” hanno una consistenza di circa mq 3.200 pari ad oltre il 30% del complesso a destinazione alberghiera.









Relativamente all'aspetto impiantistico l'intero complesso edilizio è stato concepito in modo unitario e, pertanto, da un punto di vista meccanico esiste un unico impianto composto da tre caldaie per la produzione del caldo (attualmente in funzione una sola) e da due gruppi frigo per la produzione del freddo. Esistono quindi diverse UTA (unità di trattamento aria) ubicate in prossimità delle diverse attività (albergo, sala ex Bingo, piscina, palestra, centro congressi …) delle quali alcune attualmente non funzionanti. I terminali di erogazione sono del tipo a fan coils, termosifoni (principalmente nei servizi) ed a tutt'aria negli ambienti "congressuali".


GP
GlassTech
GP
Glass


GP

















Anche in questo caso, come per le finiture, si tratta sostanzialmente degli impianti originari, integrati o riparati in alcuni casi.

Nello specifico, facendo riferimento alla identificazione catastale dei diversi cespiti comprensivi di quota parte degli spazi censiti come BCNC, la conformazione del complesso edilizio di interesse è la seguente:

destinazione	Identificazione catastale	descrizione
Albergo	729/14+31+(26)+(28)+(27p)	Si sviluppa su 5 piani con al piano terra ingresso, bar, sala colazioni, magazzini e depositi oltre camere per il personale e sale congressuali. Al piano primo ci sono alcuni locali di

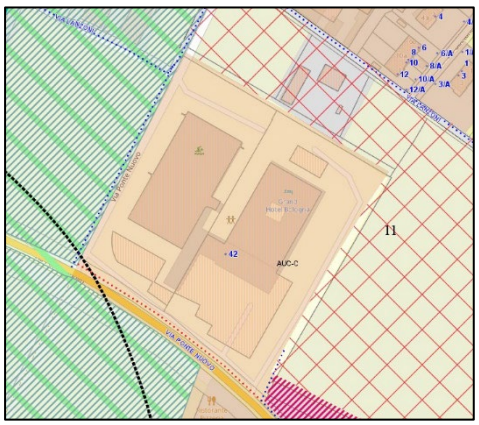
		servizio e camere. Piani 2°, 3° e 4° camere.
Ristorante e Pizzeria	729/15+16+(24)+(29)+(27p)	Si sviluppano al piano primo in comunicazione con albergo ma anche con accesso indipendente, parcheggio scoperto e zona attrezzata esterna. Il ristorante con annessa cucina ha possibilità di più conformazioni. La pizzeria posizionata di fronte al ristorante ne condivide il connettivo orizzontale e la cucina ed è dotata di forno e barbecue con zona attrezzata a self service.
Centro medico	728/13	Si sviluppa in modo indipendente sopra gli spogliatoi della piscina con ingresso con scala ed ascensore. Dotato di una grande sala attrezzata per attività fisica e diverse salette/uffici.
Palestra	728/16+729/22	Ubicata al piano terra in connessione con il centro natatorio e l'ex centro estetico. Ha una separazione mobile per zona attrezzata e corpo libero. Dotata di un blocco spogliatoi indipendente
Ex Centro estetico	729/19	Ubicato tra la palestra e le sale attualmente dismesse è dotato anche di un accesso diretto dalla corte interna del complesso immobiliare.
Centro natatorio	728/12+15+(21)	L'impianto è ben posizionato con un'ampia superficie vetrata sul lato lungo della vasca e ampio spazio aperto antistante con anche terrazza solarium.
Centro polivalente	728/14+17	Struttura indipendente con accessi dalla corte interna ma collegato al centro natatorio. E' dotato di una

		piccola cucina di servizio e zona a servizi e depositi. La tribuna mobile garantisce ampia polivalenza di utilizzo. Pavimentazione in listelli di legno.
Ex discoteca	729/21	Ubicata in zona appartata al piano terra con possibilità anche di entrata indipendente rispetto all'albergo e uscite di sicurezza su corte esterna.
Ex sala bingo	729/18	Ampia struttura in diretto collegamento con la ex sala bowling ed accesso anche indipendente. Dotata di servizi propri.
Ex sala bowling	729/17	Struttura di raccordo tra la ex sala bingo ed il connettivo dell'albergo su cui affacciano anche le altre attività "commerciali"
Negozio	729/11	Piccolo negozio in collegamento diretto con il connettivo dell'albergo ma anche dall'ingresso indipendente dalla corte interna.
Centrali impianti comuni	728/(19)+(20)+(22)+729/(25)	Sono diversi spazi perimetrali ubicati al piano terra di fatto sotto le aree scoperte al piano primo.
Spazi comuni esterni	728/18+729/32	Comprendono i due accessi carrai e le zone a parcheggio e viabilità che collegano tutte le strutture del complesso.

RIFERIMENTI NORMATIVI URBANISTICI, PAESAGGISTICI ED EDILIZI

L'area d'interesse ricade urbanisticamente sulla base del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigenti nel comune di Pieve di Cento, negli Ambiti consolidati esistenti.

Il comune di Pieve di Cento è ricompreso nella sub-Unità di paesaggio "Dosso del Reno occidentale" di cui all'art. 13 delle Norme, mentre il lotto di interesse è inquadrato negli Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica di cui all'art. 23 delle Norme *"Le politiche da sviluppare per questa tipologia di ambito, sono quelle che portano a non prevedere forme di densificazione edilizia particolarmente importanti (salvo eventuali adeguamenti per dotare le abitazioni di adeguati spazi accessori ed eventuali piccoli interventi di completamento in misura estremamente selettiva e motivata); per quanto riguarda i cambi d'uso verso attività di carattere attrattivo (attività ricreative, pubblici esercizi, banche, commercio non di vicinato, e simili), vanno esclusi tutti quei casi in cui il cambio d'uso non è accompagnato dal conseguente soddisfacimento dello standard di parcheggio pubblico. Il recupero di spazi di sosta e di percorsi pedonali, il recupero di spazi permeabili all'interno dei lotti e politiche di adeguamento della rete fognaria da forme miste in forme duali, sia mediante interventi strutturali pubblici, sia anche mediante un intervento puntuale lotto per lotto da parte del privato, costituiscono gli obiettivi di qualità più realisticamente perseguibili per questi ambiti. Per quanto riguarda l'Ambito consolidato intercluso AUC-C fra la via Pradole e la via del Fosso (denominato nel RUE come AUC-C12), le politiche da sviluppare sono quelle finalizzate a non prevedere forme di densificazione edilizia particolarmente importanti (utilizzando densità edilizie più basse della media prevista dal PSC) e caratterizzate, per una porzione dell'Ambito da una forma perequativa che prevede la cessione gratuita al comune di oltre il 50% dell'area complessiva individuata da destinare a "vasca di laminazione di sistema a servizio del bacino idraulico dello scolo Canalazzo". Si rimanda al RUE la definizione e la specificazione delle modalità e dei tipi di intervento coerenti con gli obiettivi dichiarati."*

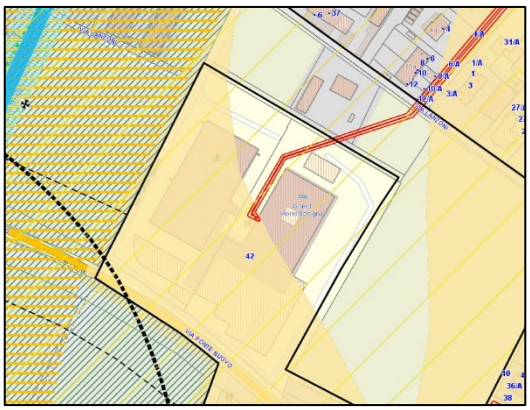


A livello di RUE il lotto è inquadrato come Ambito misto ricettivo-direzionale ASP-T4 di cui all'art. 28 della normativa



d) ASP-T4 Ambito misto ricettivo-direzionale *(ex zone D6 del PRG)*		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, AM, D, NC, CD
Capacità edificatoria max	=	- Uf = Ufe (Uf esistente)
Usi	=	- UA1 (limitatamente alle superfici esistenti alla data di adozione del RUE) - UC12/A, UC12/B, UC14, UC18, UC20, UC22/B, UC23, UC28, UL1, UL2
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri: - parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni: - P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile - P3 da realizzare - altezza massima dei fronti: uguale all'esistente con esclusione dei volumi tecnici, ecc. - distanze dai confini di proprietà: m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; è ammessa inoltre una distanza di m. 1,50 per gli edifici di servizio alle attività qualora non superino l'altezza di m. 2,50; - distanza degli edifici dal confine di Ambito: rispetto gli altri Ambiti la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici non potrà essere inferiore a m. 5; edifici di servizio delle attività insediate o da insediare, qualora non superino l'altezza di m. 2,50 possono essere realizzate sul confine nel rispetto del codice civile; - distanza dalle strade: m. 5 o distanze diverse riportate nelle Tavole del RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse minori o maggiori, per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito.

L'area non è risultata soggetta a tutele paesaggistiche ma nella Tavola dei vincoli di cui all'art. 19 della LR 20/2000 risulta tra le "Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso" di cui alla LR 19/2003 e DGR 1732/2015 "*All'interno di un area di una profondità pari ad un raggio di 15 km dalla localizzazione dell'Osservatorio, va tenuto conto degli indirizzi di buona amministrazione: a) limitare il più possibile nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, b) adeguare gli impianti realizzati prima del 14/10/2003 entro i termini di due anni dall'emanazione della Terza Direttiva pubblicata 20/11/2015*" e, parzialmente, tra le "Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello" come previsto dall'art. 35 delle Norme "*A seguito degli approfondimenti condotti nell'ambito dello studio di micro zonazione sismica del PSC, sono stati individuate le aree del territorio comunale per le quali gli interventi di riqualificazione urbana, di nuova urbanizzazione, o interventi diretti di nuova edificazione, sono subordinati alla realizzazione di indagini con approfondimento di III livello di micro zonazione sismica*".



Ai fini della classificazione acustica il PSC identifica la zona come Classe IV - aree di intensa attività umana: *rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.*

CONFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO

A) CATASTALE

Come evidenziato il complesso immobiliare ha una suddivisione interna degli spazi molto particolare poiché sono presenti catastalmente diversi cespiti distinti, nonostante siano sostanzialmente senza soluzione di continuità architettonica, siano state utilizzate molte categorie catastali speciali ed esistano molti beni comuni non censibili che a volte, invece, rappresentano superfici ben specifiche di alcune destinazioni.

Di seguito, pertanto, si propone una tabella riepilogativa in cui i subalterni catastali, riferiti al precedente censimento catastale, sono stati raggruppati in considerazione delle diverse attività del complesso per come mutuate dalla SCIA VVF in vigenza che è riferita, di fatto, alle diverse attività ai fini antincendio presenti nel complesso edilizio. Sulla base di tale impostazione è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi verificato speditivamente con le planimetrie in atti del catasto (al netto dei BCNC che non dispongono di riferimenti grafici al netto dell'elaborato planimetrico) addivenendo alle conclusioni riportare sinteticamente nella seguente tabella e graficizzate schematicamente, nel caso di non conformità rilevate, sulle rispettive planimetrie catastali (**APP. B**).

item	Part/sub	destinazione	verifica
1	729/14	Albergo	conforme Il sub 31 non è risultato ispezionabile
5	729/31		
12	729/15	Ristoranti	conforme

13	729/16		conforme
4	729/12		Da sopprimere in quanto rimosso
7	728/13	Centro medico	Non conforme
10	728/16	Palestra e centro estetico	Non conforme
16	729/19		Non conforme
19	729/22		Non conforme
6	728/12	Centro natatorio	Non conforme
9	728/15		Non conforme
8	728/14	Teatro polivalente	Non conforme
11	728/17		Non conforme
18	729/21	Discoteca	Non conforme
15	729/18	Sala bingo	Non conforme
14	729/17	Sala giochi	Non conforme
3	729/11	Negozio	Non conforme
2	729/30	Tettoia parcheggio	conforme

A tal riguardo va anche specificato che, come già anticipato, alcune porzioni del complesso sono state classificate come BCNC e, pertanto, non hanno planimetrie associate verificabili.

In tale ottica per quanto riguarda le non conformità rilevate sarà necessario predisporre alcune (n. 13 variazioni catastali) pratiche DOCFA per le necessarie variazioni stimabili economicamente (costo pratica di variazione e onorario professionista incaricato) in € 13.000,00.

B) EDILIZIA

Da un punto di vista edilizio in considerazione della sedimentazione di alcune pratiche edilizie nel corso degli anni, si è cercato dapprima di ricostruire, per le diverse funzioni del complesso, l'attuale riferimento edilizio legittimante i diversi locali. In tale ottica è stato possibile suddividere la proprietà con riferimento ai due corpi principali del complesso che, di fatto, con il passare degli anni sono ormai senza soluzione di continuità.

La prima costruzione (anni ottanta) ha riguardato la zona alberghiera (particella 729) mentre successivamente (anni novanta) è stata sviluppata anche la zona sportiva-ricreativa (particella 728), in deroga alle previsioni urbanistiche tramite convenzionamento urbanistico (scaduto nei primi anni 2000 e mai più rinnovato). A tal riguardo la sequenza dei titoli legittimanti dal punto di vista edilizio (per come precedentemente dettagliato) può così essere riepilogata:

Complesso alberghiero (particella 729)

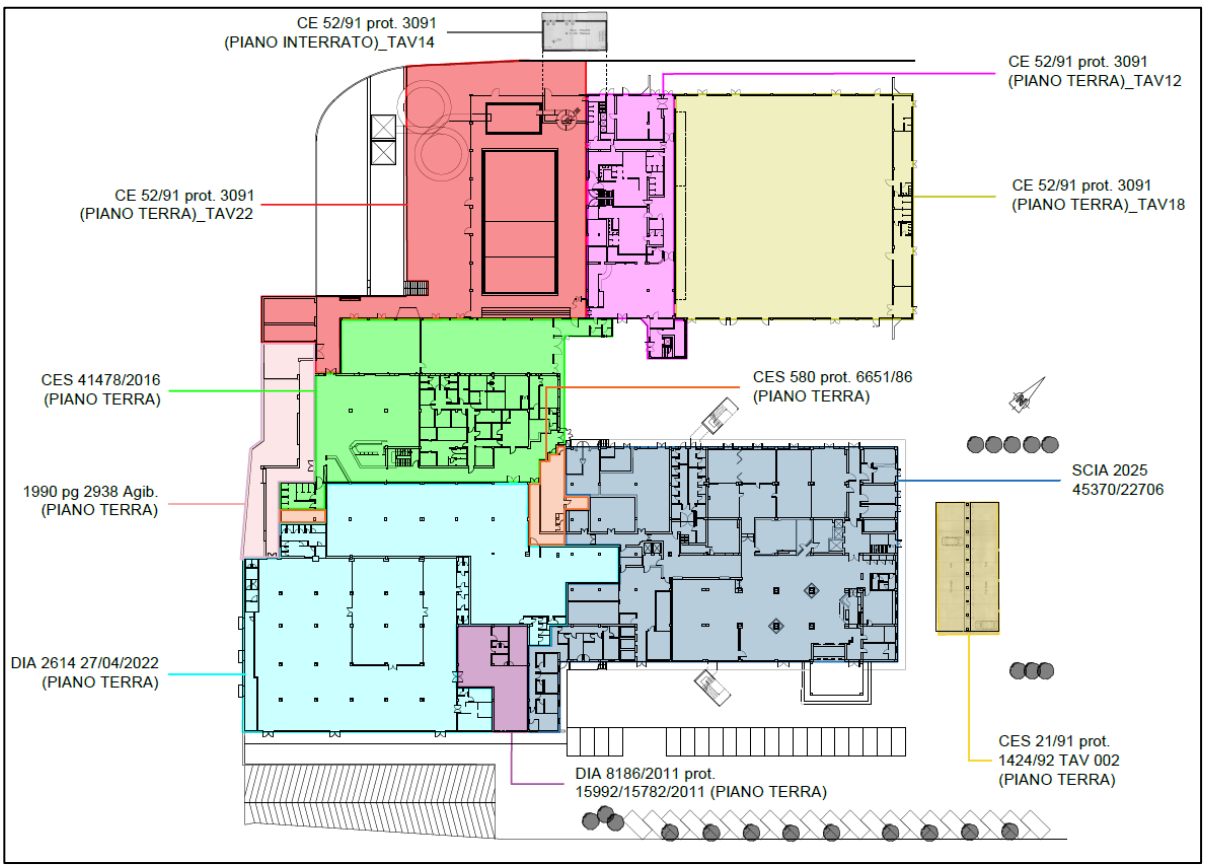
1) CE 39/1979 prot. 377 del 20.10.1979
2) CE 8/1983 prot. 708 del 27.08.1984 in variante alla CE 37/1979
3) CES 580/1991 da domanda di condono prot. 6651/1986 in tip. 7
4) CES 581/1991 da domanda di condono prot. 6652/1986 in tip. 7
5) CES 21/1991 accertamento di conformità prot. 1424 del 22.05.1992 (tettoia parcheggio auto)
6) Opere interne art. 26 L 47/1985 prot. 3189 del 08.06.1989
7) CE 18/1989 prot. 1728 del 13.09.1989
8) CE 69/1989 prot. 6431 del 27.02.1990 in variante CE 18/1989
9) CE 78/1990 prot. 5054 del 26.09.1991
10) Domanda di condono prot. 2186 del 31.03.1995 (cdu) rinunciata con prot. 9268 del 04.10.2016
11) DIA 5588 del 11.10.1996 (ristrutturazione con cdu interno)
12) CES 3/1996 da domanda di condono prot. 393 del 03.06.1995 (fontana, rimossa in virtù ordinanza n. 117 prot. 6615 del 18.07.1991)
13) CES 4/1996 da domanda di condono prot. 398 del 03.06.1995 (gazebo pizzeria)
14) CES 5/1996 da domanda di condono prot. 400 del 01.06.1995 (box ripostiglio, rimosso in virtù dell'ordinanza n. 117 prot. 6615 del 18.07.1991)
15) DIA 5511 del 24.09.1998 (cdu)
16) DIA 2614 del 27.04.2002 (cdu)
17) DIA 6629 del 03.11.2011 (distrib. Interna)
18) CIL S pratica 27609/41478/2016 (parte distribuzione Centro estetico)

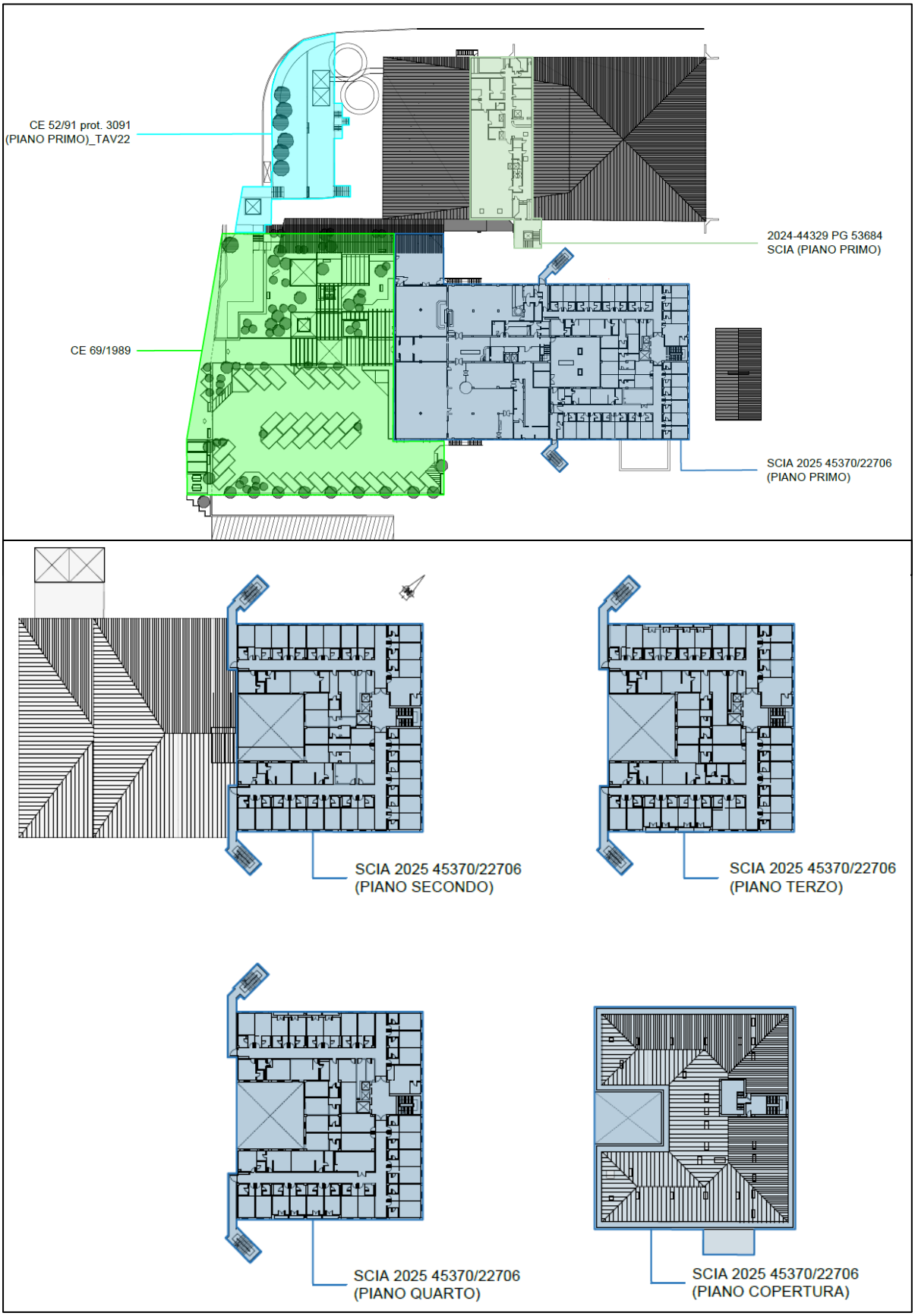
19) SCIA S 113/2025 prot. 2895 del 01.04.2025 (albergo e ristoranti)

<u>Complesso sportivo-ricreativo (particella 728)</u>

1) CE 3/1990 prot. 398 del 24.07.1990 in deroga
2) CE 52/1991 prot. 3091 del 26.09.1991 un variante CE 3/1990
3) CES 98/2019 da domanda di condono prot. 1333 del 01.03.1995 (sala)
4) CIL S pratica 27609/41478/2016 (parte cdu e distribuzione palestra)
5) SCIA S 325/2024 prot. 8280 del 09.09.2024 del 09.09.2024 (centro medico)

Su tali riferimenti sono state sviluppate le planimetrie riepilogative dei titoli edilizi vigenti per le diverse zone funzionali (**APP. C**), di seguito riproposte in stralcio.




CE 52/91 prot. 3091
(PIANO PRIMO)_TAV22
2024-44329 PG 53684
SCIA (PIANO PRIMO)
CE 69/1989
SCIA 2025 45370/22706
(PIANO PRIMO)
SCIA 2025 45370/22706
(PIANO SECONDO)
SCIA 2025 45370/22706
(PIANO TERZO)
SCIA 2025 45370/22706
(PIANO QUARTO)
SCIA 2025 45370/22706
(PIANO COPERTURA)

Quindi sulla base di tali riferimenti edilizi è stato effettuato un sopralluogo speditivo sui luoghi di interesse nei giorni 13 e 14.04.2026 al fine di verificare la presenza di eventuali macro difformità edilizie rispetto agli ultimi titoli in atti. Nello specifico, con riferimento alle diverse zone identificate per destinazione d'uso, si è potuto evidenziare schematicamente che:

- Complesso alberghiero (**APP. D**)

L'ultimo titolo edilizio è rappresentato dalla SCIA in sanatoria n. 113/2025 che di fatto corrisponde allo stato di fatto dei luoghi visionati;

- Ex sala Bingo e bowling (**APP. E**)

Tali ambienti sono risultati in stato di abbandono funzionale e l'ultimo titolo edilizio di riferimento è rappresentato dalla DIA prot. 2614/2002 rispetto alla quale risultano essere state eseguite alcune modifiche della distribuzione interna principalmente dei gruppi servizi e nella grande sala ex Bingo. Al netto della destinazione d'uso, da ripristinare in conformità al titolo già rilasciato, tali difformità sono sanabili trattandosi di difformità distributive interne;

- Ex sala slot (**APP. F**)

Tali ambienti sono risultati in stato di abbandono funzionale e l'ultimo titolo edilizio di riferimento è rappresentato dalla DIA prot. 6629/2011 che, però, non sembra essere stata realizzata in quanto lo stato dei luoghi corrisponde alla situazione dichiarata come *ante operam* che però, a sua volta, non coincide esattamente con il precedente titolo edilizio di quella porzione dell'immobile (DIA prot. 2614/2002). In sostanza tali modeste difformità distributive interne, al netto della destinazione da ripristinare in conformità, potranno essere sanate trattandosi di difformità distributive interne;

- Ex centro estetico e palestra (**APP. G**)

La porzione destinata all'ex centro estetico è risultata in stato di abbandono mentre la palestra funzionante. L'ultimo titolo edilizio conseguito tra quelli visionati è risultato essere la CIL a sanatoria 287/2016. Lo stato dei luoghi rilevato ha rilevato la presenza di una porta verso l'uscita sulla corte interna che potrà essere sanata trattandosi di difformità distributiva interna;

- Locale ex parrucchiere e porzione servizi ex piano bar (**APP. H**)

In questo caso, per esclusione, gli ultimi riferimenti utili possono essere rinvenuti nella CES n. 580/1991, *ex* domanda di condono prot. 6651/1986, laddove viene rappresentato l'intero piano terra dell'albergo. Rispetto a tale rappresentazione risultano lavorazioni interne per la realizzazione del negozio e, in parte, dei servizi della zona piano bar. Anche in questo caso la sanatoria potrà essere conseguita trattandosi di opere interne;

- Piscina, spogliatoi e centro polifunzionale (**APP. I**)

In questo caso il riferimento edilizio è rappresentato dalla CE 52/1991 rispetto alla quale lo stato dei luoghi ha rilevato alcune difformità di distribuzione degli spazi interni e l'avvenuta rimozione di alcune opere accessorie esterne. Inoltre il grande locale tecnico seminterrato, contenente principalmente i serbatoi idrici e dell'anello antincendio dell'intero complesso edilizio ed alcuni impianti della piscina, ubicato sotto il solarium della zona piscina, non risulta rappresentato in modo compiuto sugli elaborati progettuali sebbene ne risulti l'ingombro sulle tavole grafiche dove son indicati i particolari dei cunicoli impiantistici. Anche in questo caso la sanatoria non è preclusa (ammissibile urbanisticamente) ma, in considerazione che il locale tecnico di fatto è una struttura, dovrà essere verificata meglio anche la conformità dell'aspetto strutturale in quanto il collaudo di quella parte della struttura (prot. 898/1990) non riporta particolari di dettaglio;

- Centro medico (**APP. L**)

L'ultimo titolo edilizio in atti è la Scia in sanatoria n. 325/2024 rispetto alla quale i locali sono risultati conformi;

- Parcheggio con pensilina (**APP. M**)

La pensilina risulta essere stata realizzata con la CE in sanatoria n. 21/1991 e lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme dimensionalmente;

- Area scoperta (**APP. N**)

Nei limiti di quanto rilevabile in considerazione dello stato di fatto dei luoghi, la verifica è stata compiuta con riferimento alla CE n. 69/1989 che ricomprendeva anche le zone esterne del complesso. A tal riguardo è risultata difforme la porzione di area (1° piano catastale, a quota della strada pubblica) di fronte al locale pizzeria dove sono risultate presenti alcune tettoie (quale trasformazione di alcuni pergolati

e/o una diversa ubicazione degli stessi). Inoltre una di queste tettoie (a protezione di una scala in collegamento con il piano sottostante) risulta anche chiusa perimetralmente. In questo caso, la sopraggiunta normativa urbanistica della zona non ammette ulteriori tettoie (qualificate di fatto come SU dal regolamento) e, pertanto, le strutture dovranno essere retrocesse a livello di pergolati con aggiornamento in sanatoria della esatta ubicazione.

Si specifica, relativamente alle n. 7 domande di condono edilizio rilevate in atti che:

- Per la domanda prot. 6651/1986 è stata rilasciata la CES n. 580/1991
- Per la domanda prot. 6652/1986 è stata rilasciata la CES n. 581/1991
- La domanda prot. 2186/1995 è stata rinunciata con prot. 9268 del 04.10.2016
- Il manufatto relativo alla domanda prot. 393/1995, per cui è stata rilasciata la CES n. 3/1996, è stato rimosso in virtù ordinanza n. 117 prot. 6615 del 18.07.1991
- Per la domanda prot. 398/1995 è stata rilasciata la CES n. 4/1996
- Il manufatto relativo alla domanda prot. 400/1995, per cui è stata rilasciata la CES n. 5/1996, è stato rimosso in virtù ordinanza n. 117 prot. 6615 del 18.07.1991
- Per la domanda prot. 1333/1995 è stata rilasciata la CES 98/2019.

Complessivamente, pertanto, con riferimento alle precedenti valutazioni ed in considerazione dell'incontro avuto con la responsabile dell'ufficio tecnico comunale il giorno 21.09.2026, è stato valutato che sia più conveniente e corretto prevedere un'unica pratica di sanatoria complessiva per l'intero complesso evidenziando all'interno le varie non conformità e/o ripristini necessari con riferimento ai singoli cespiti per come identificati catastalmente e conteggiandone le sanzioni amministrative in tale ottica.

Pertanto si ritiene di poter considerare che per la sanatoria edilizia dell'esistente debba essere previsto un importo complessivo (diritti, oneri, professionista incaricato e lavori di ripristino) di circa € 35.000,00.

PRATICA CONTRIBUTO RICOSTRUZIONE DANNI SISMA

Giova preliminarmente riepilogare brevemente la cronologia della questione che parte il 01.12.2016 con la richiesta di contributi (prot. CR-65184-2016) di cui all'Ordinanza n. 57 del 12.10.2012 smi, da parte della Immobiliare Il Guercino Srl relativamente agli interventi da eseguire su tre immobili, denominati rispettivamente "1 – Albergo", "2 – Ristorante" e "3 – Centro Congressi e Piscina". Gli interventi proposti erano indicati di Livello Operativo B-C (Ordinanza 29/2012) e prevedevano lavori di riparazione e rafforzamento.

L'istruttoria tecnica compiuta a tal riguardo si concluse (CR-13155-2017 del 05.04.2017) con la proposta di non ammissione ai contributi, così come la successiva istruttoria tecnica (CR-20670-2017 del 12.06.2017) a seguito della richiesta di riesame della pratica con la produzione di ulteriore documentazione a supporto.

A seguito del nuovo rigetto dell'istanza il beneficiario presentò ricorso al TAR per l'Emilia-Romagna (RG 718/2017) per l'annullamento del Decreto di Rigetto n. 1743 del 16/06/2017. Il TAR si espresse in data 19.08.2019 con la Sentenza n. 674/2019 con parziale accoglimento dell'istanza. In particolare, venne accolto il ricorso relativamente all'IMMOBILE 1 – ALBERGO ed all'IMMOBILE 2 – RISTORANTE.

Pertanto fu predisposta una nuova istruttoria sia per l'Immobile 1 sulla base di un CME aggiornato di complessivi € 3.618.830,66 (di cui lavori per € 3.355.375,72 e spese tecniche per € 263.454,94) sia per l'Immobile 2 sulla base di un CME aggiornato di complessivi € 641.768,53 (di cui lavori per € 576.415,31 e spese tecniche per € 65.353,22). A tal riguardo gli importi considerati ed ammessi a seguito di istruttoria sono stati i seguenti:

<u>Immobile 1 (albergo)</u>

A) TOTALE DANNO CONVENZIONALE DA PERIZIA IVA ESCLUSA € 3.088.456,00

B) TOTALE DANNO CONVENZIONALE AMMESSO IVA ESCLUSA € 2.094.626,64

C) TOTALE COSTO INTERVENTO AMMESSO IVA ESCLUSA € 3.355.375,72

D) INDENNIZZO ASSICURATIVO € 0,00

E) TOTALE COSTO INTERVENTO AMMESSO IVA ESCLUSA DECURTATO DELL'INDENNIZZO ASSICURATIVO (C-D) € 3.355.375,72

F) E>B IMPORTO CONCEDIBILE DEL CONTRIBUTO IVA ESCLUSA (100% DI B) € 2.094.626,64

IMPORTO CONCEDIBILE IVA ESCLUSA € 2.094.626,64

Immobile 2 (ristoranti)

A) TOTALE DANNO CONVENZIONALE DA PERIZIA IVA ESCLUSA € 881.100,00

B) TOTALE DANNO CONVENZIONALE AMMESSO IVA ESCLUSA € 436.385,40

C) TOTALE COSTO INTERVENTO AMMESSO IVA ESCLUSA € 512.924,44

D) INDENNIZZO ASSICURATIVO € 0,00

E) TOTALE COSTO INTERVENTO AMMESSO IVA ESCLUSA DECURTATO DELL'INDENNIZZO ASSICURATIVO (C-D) € 512.924,44

F) E>B IMPORTO CONCEDIBILE DEL CONTRIBUTO IVA ESCLUSA (100% DI B) € 436.385,40

IMPORTO CONCEDIBILE IVA ESCLUSA € 436.385,40

Complessivamente, come riportato sulla stessa delibera di merito (CR-4195-2021 del 24.03.2021+ Rev. 05.05.2021)

Identificazione immobile	Danno da perizia	Danno ammesso	Costo intervento previsto	Costo intervento ammesso	Assicurazione	Contributo concedibile
IMMOBILE 1	€ 3.088.456,00	€ 2.094.626,64	€ 3.618.830,66	€ 3.166.150,92	€ 0,00	€ 2.094.626,64
IMMOBILE 2	€ 881.100,00	€ 436.385,40	€ 641.768,53	€ 512.924,44	€ 0,00	€ 436.385,40
TOTALE	€ 3.969.556,00	€ 2.531.012,04	€ 4.260.599,19	€ 3.679.075,36	€ 0,00	€ 2.531.012,04

Veniva pertanto emesso il Decreto di Concessione n. 1461 del 08.10.2021 con cui si è decretato "*1- di concedere, per le motivazioni esposte in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate, a favore di GRAND HOTEL SOLE S.R.L., con sede legale nel comune di ROMA (RM), in Via R. Bianchi Bandinelli, n. 130, C.F. e P.Iva 15145511000 un contributo complessivo pari a € 2.531.012,04;*

2- di dare atto che, che secondo quanto stabilito dall'art. 92, co. 3 del D. Lgs. n. 159 del 06/09/2011 il presente contributo è corrisposto sotto condizione risolutiva, e sarà soggetto a revoca in caso di esito negativo degli accertamenti antimafia in corso di svolgimento da parte della competente Prefettura;

3- di dare atto che i contributi di cui al punto 1 del presente dispositivo sono stati determinati in base al parere positivo espresso dal Nucleo di valutazione in data 10-05-2021, come risulta dal verbale CR-6557-2021 datato 11/05/2021, sulla base dell'istruttoria di merito svolta da Invitalia S.p.A., anche tramite le proprie società controllate, ai sensi dell'Ordinanza 75/2012;

4- di dare atto altresì che la relativa spesa risulta finanziata con le risorse di cui all'articolo 3-bis del d.l. 95/2012, nell'ambito dell'importo di € 2.900 milioni

autorizzato con Ordinanza 15/2013;
5- che copia del presente provvedimento venga trasmesso al condominio produttivo GRAND HOTEL SOLE S.R.L. e alla Monte dei Paschi di Siena - Filiale di Roma via del Corso, istituto di credito prescelto dal beneficiario in sede di presentazione domanda, a cura del Responsabile del Servizio Sviluppo degli strumenti finanziari, regolazione e accreditamenti, in qualità di Responsabile della procedura istruttoria delle domande presentate ai sensi dell'Ordinanza 57/2012 e ss.mm.ii., con le modalità previste dalla "Linee guida" allegate alla sopra citata Ordinanza 57/2012;
6- di rimandare a successivi provvedimenti la liquidazione dei contributi di cui al precedente punto 1, secondo quanto stabilito dall'Ordinanza 57/2012 e dalle Linee Guida approvate con l'Ordinanza 74/2012; …".

In considerazione di tale Decreto pertanto i lavori venivano iniziati.
Durante il corso degli stessi furono concesse due proroghe per la conclusione dei lavori, la prima (prot. CR-6175-2022 del 08.06.2022) per conclusione lavori entro il 31.10.2022 e la seconda proroga (prot. CR-2019-2023 del 27.03.2023) per la conclusione dei lavori entro il 30.09.2024.
Quindi in data 19.05.2025 veniva richiesta *"la proroga per la conclusione degli interventi e per la rendicontazione al 31/12/2025, al fine di poter completare le opere, così come previste nell'atto di concessione di cui al Decreto n. 1461 del 8 Ottobre 2021, che prevede contributi di€ 2.531.012,04 concessi, previa la revoca del decreto di sospensione del SAL I;".*
In data 29.12.2025 veniva quindi richiesta "*la proroga per la conclusione degli interventi e per la rendicontazione degli stessi compatibile con quanto previsto dalla richiamata Ordinanza n. 7 del 6 giugno 2025 nella misura massima di 36 mesi, al fine di poter completare le opere, così come previste nell'atto di concessione di cui al Decreto n. 1461 del 8 Ottobre 2021, che prevede contributi di€ 2.531.012,04 concessi, previa la revoca del decreto di sospensione del SAL I;"*

A livello attuativo risultano in atti della Agenzia della Ricostruzione due pratiche di rendicontazione di SAL. In particolare il SAL n.1 al 06.06.2024 per € 1.036.877,31 di lavori (pari al 40,97%) ed € 117.612,38 per servizi tecnici, oltre IVA, di cui risultano

essere stati complessivamente congruiti e liquidati (Decreto n. 655 del 07.10.2024) € 848.568,40 oltre ad € 305.921,29 non ammessi e/o sospesi. Tale liquidazione è stata quindi sospesa con successivo Decreto n. 782 del 11.11.2024 a causa della sussistenza della procedura esecutiva immobiliare n. 117/2020 RGE presso il Tribunale di Ferrara.

Ad oggi risulta essere stato predisposto e presentato anche il SAL n. 2 al 06.08.2024 per € 1.821.764,22 di lavori (pari al 71,98%) oltre IVA e quota parte di servizi tecnici.

Successivamente, rispetto alla contabilità formalmente depositata, risulta esserci stata una ulteriore produzione di lavori, non ancora rendicontata formalmente, addivenendo ad uno sviluppo lavori di circa l'88% rispetto all'importo dei lavori finanziati.

Nel corso della redazione della presente perizia il Curatore, previa verifica della fattibilità anche in contraddittorio con i funzionali della Regione, è subentrato alla GHS e, pertanto, attualmente risultano essere stati riattivate le procedure per lo sblocco del finanziamento e la formalizzazione dell'ultimazione dei lavori (nello stato in cui si trovano) con la chiusura delle pratiche tecnico-amministrative da un lato (chiusura degli adempimenti tecnici correlati alla SCIA 113/2021 aperta per l'esecuzione dei lavori) e l'invio dello Stato Finale all'ufficio della Ricostruzione dall'altro. Dal momento della liquidazione del finanziamento dovrà essere garantito l'utilizzo turistico-ricettivo della porzione di struttura oggetto del finanziamento per 24 mesi.

STIMA DEL COMPLESSO ALBERGHIERO

Per la stima (il più probabile valore di mercato) del complesso immobiliare, visto che il quesito ricevuto prevede l'eventualità della formazione di singoli lotti, è stata preliminarmente verificata la possibilità e/o la convenienza di procedere alla suddivisione della proprietà in lotti da vendere separatamente.

Come già evidenziato tutti gli impianti presenti nel complesso sono stati

concepiti per una conduzione unitaria del caldo-freddo e dell'ACS, con un unico anello antincendio e spazi esterni indivisi (parcheggi ed accessi). Inoltre nell'ambito di una progettazione unitaria, sebbene di fatto realizzata in due fasi [prima la parte a destinazione ricettiva (particella 729) poi quella destinata ad altri usi (particella 728)], sono presenti diverse porzioni del complesso immobiliare che risultano, di fatto, in comune (BCNN) e l'intero complesso risulta sostanzialmente in collegamento distributivo.

In considerazione di tali situazioni oggettive, per procedere con una separazione del complesso in lotti (o meglio in due lotti) dovrebbero preliminarmente essere predisposte svariate procedure tecnico-amministrative, eseguiti materialmente lavori di frazionamento edilizio e principalmente impiantistico ed atti conseguenti che richiederebbero molto tempo ed un notevole costo economico. Inoltre la separazione in due lotti, si ritiene, andrebbe anche a penalizzare entrambe le nuove strutture sia a livello logistico sia a livello commerciale in quanto, per esempio, alcune attività come la struttura ricettiva e quella congressuale sono molto connesse tra loro.

Pertanto si ritiene che, nello stato di fatto in cui si trova il complesso immobiliare d'interesse, in considerazione della comunione degli impianti e degli spazi esterni, della interconnessione e complementarietà di alcune attività, non sia conveniente la creazione di distinti lotti per la vendita che necessiterebbero di ingenti costi preventivi e tempi per l'attuazione e potrebbero anche limitarne, in seguito, la possibilità di "sviluppo" e "gestione".

Si specifica che la stima si riferisce al complesso turistico ricettivo al netto degli arredi presenti, libero da persone e cose e non comprende l'eventuale valorizzazione delle licenze commerciali in vigenza.

Relativamente ai metodi da utilizzare per la stima, evidenziato che non sussistono le condizioni per adottare una metodologia diretta comparativa vista la scarsezza di dati reperibili per strutture analoghe comparabili presenti sul mercato nella stessa zona d'interesse, che non può essere utilizzato il metodo reddituale per "capitalizzazione dei redditi" vista la sostanziale assenza di bilanci per la Grand Hotel Sole, e che, in considerazione che la destinazione urbanistica del lotto

ammette unicamente destinazioni ricettivo-direzionali, anche il metodo "a valore di trasformazione" debba essere escluso, si è del parere che possa essere unicamente utilizzato per la stima del complesso immobiliare il metodo del "valore di costo di riproduzione deprezzato".

Tale metodo prevede un procedimento di stima per determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo, del costo di ricostruzione dell'edificio e delle sistemazioni esterne, degli oneri indiretti e dell'utile del promotore eventualmente deprezzati per vetustà, obsolescenza tecnica e funzionale.

In tale ottica la formula (concettuale) a cui far riferimento è **V = S + C + O + U - D**

dove

V = valore di mercato del bene

S = costo dell'area

C = costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile (costi diretti ed indiretti)

O = oneri finanziari su area e costruzione

U = utile su costi costruzione

D = deprezzamento (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica).

Evidentemente è altresì necessario ipotizzare una tempistica dell'intera operazione che in questo caso può essere considerata pari complessivamente a 24 mesi.

Con tali riferimenti è possibile determinare le singole voci che concorrono alla formazione del valore di stima di cui la principale è rappresentata dal mero costo tecnico di costruzione del manufatto a nuovo.

In tale ottica le superfici di riferimento dell'attuale complesso edilizio, sono state calcolate utilizzando le superfici sviluppate dal rilievo e dalla documentazione tecnica acquisita e suddivise per le differenti tipologie edilizie e diverse destinazioni d'uso presenti, per come riportato nella seguente tabella riepilogativa con le consistenze lorde riportate in cifra tonda. Complessivamente il complesso ha una consistenza vpp di circa mq 15.860 suddivisibile come riportato nella seguente tabella riepilogativa.

item	destinazione	mq
1	Spazi comuni, sale congressuali ed accessorie al piano terra	5.500
2	Camere albergo	4.500
3	Ristorazione	1.600
4	Zona sportiva (piscina e palestra)	1.800
5	Centro medico	660
6	Centro congressi	1.800
7	Locali tecnici interrati	660
8	Superficie esterna libera, viabilità, parcheggi, aree arredate	16.400

Rispetto a tali consistenze per la stima sommaria della costruzione a nuovo sono stati utilizzati come riferimenti i Prezzi delle "tipologie edilizie DEI anno 2024" opportunamente adeguati al 2026 mediante apposito coefficiente, desunto dal rapporto tra indici ISTAT 07.2026 (121,1) su 07.2024 (114,3) del costo delle costruzioni, pari ad 1,059.

A tal riguardo, in considerazione della destinazione funzionale dei manufatti e delle tipologie costruttive degli stessi, si è ritenuto di poterli assimilare alle seguenti macrocategorie tipologiche presenti nel Prezzario di riferimento.

Item 1+2+3+4 = mq 13.400 = (tipologia D23 = €/mq 1.339,84)

Item 5 = mq 660 (tipologia D16 = €/mq 1.563,00)

Item 6 = mq 1.800 (tipologia E4 = €/mq 468,00)

Item 7 = mq 660 (tipologia H14 = €/mq 335,00)

Item 8 = mq 16.400 (tipologia H3/I10 = €/mq 59,00)

Ebbene sulla base di tali riferimenti il costo tecnico di costruzione del complesso edilizio a nuovo è pari a (1.339,84x13.400 + 1.563,00x660 + 468,00x1.800 + 335,00x660 + 59,00x16.400) = (17.953.856,00 + 1.031.580,00 + 842.400,00 + 221.100,00 + 967.600,00) = € 21.016.536,00 x 1,059 = € 22.250.000,00 in cifra tonda attualizzata al 2026.

Rispetto a tale importo la percentuale ponderata di incidenza degli impianti, sulla base dell'analisi delle diverse tabelle riassuntive delle diverse tipologie edilizie utilizzate, è di circa il 23% e, pertanto, il costo della componente edilizia è pari, in

cifra tonda, a € 17.132.500,00 mentre quello della componente impiantistica è pari a € 5.117.500,00.

In ossequio alla formula di riferimento rispetto a tali importi vanno altresì considerati e calcolati, evidentemente, anche gli oneri diretti ed indiretti propri della attività di costruzione (servizi tecnici e contributo di costruzione).
Ebbene per operazioni di tale peso economico i servizi tecnici complessivamente necessari possono essere stimati pari al 5% del costo tecnico di costruzione e, pertanto, pari a (€ 1.112.500,00 oltre oneri previdenziali ed IVA) € 1.400.000,00 in cifra tonda.
Relativamente al calcolo del contributo di costruzione, sulla base della DAL 186/2018 Regione Emilia Romagna, l'applicativo del comune di Pieve di Cento ha evidenziato un costo complessivo (oneri di urbanizzazione U1 e U2, quota del costo di costruzione) di €1.560.298,03 (**APP. O**). Per la simulazione del calcolo del contributo per la trasformazione delle superfici lorde in nette (SU e SA) sono state ridotte quelle lorde misurate in funzione delle percentuali medie proprie per le diverse tipologie di strutture e destinazioni d'uso (10-20%).

Il valore dell'area, in assenza di significativi dati di mercato, è stato determinato per complementarietà rispetto il costo di costruzione dell'immobile. Sulla base delle ricerche effettuate e delle valutazioni circa la zona, la tipologia della costruzione e della destinazione nonché della volumetria sviluppabile sul lotto, si ritiene di poter considerare il valore dell'area pari al 9% del costo di costruzione dell'immobile. Tale percentuale è stata vagliata in considerazione della destinazione edilizia del lotto, della sua ubicazione rispetto al centro urbano e, quindi, della specifica zona di riferimento e vale € 2.000.000,00 in cifra tonda.

Per quanto attiene invece agli oneri finanziari dell'operazione, atteso un periodo ipotizzato di 24 mesi per l'effettuazione della costruzione ed un costo complessivo di circa € 27.200.000,00 e quindi ipotizzando un capitale esposto medio ponderato del 50% pari a € 13.600.000,00 in cifra tonda, ad un tasso EURIRS del 3,18%, gli oneri finanziari da considerare sono pari a circa € 865.000,00.

Relativamente agli utili da considerare per l'operazione di acquisto del terreno e di costruzione dell'edificio, sulla base di valutazioni su analoghe operazioni, si può considerare una percentuale del 10% lordo del costo di ricostruzione. Quindi considerando un costo di riferimento di 25.000.000,00 in cifra tonda, l'utile dell'operazione può essere stinato in € 2.500.000,00.

Pertanto, con richiamo alla formula di riferimento, si avrà che gli attuali costi complessivi per la ricostruzione a nuovo del complesso immobiliare d'interesse sono pari a **€ 30.500.000,00**, in cifra tonda.

Nel corso della vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Di conseguenza, la determinazione del valore di mercato dell'immobile nel caso di edifici vetusti e/o storici avviene, sottraendo al valore di riproduzione a nuovo una quota parte dovuta al deprezzamento, per tener conto del fatto che l'immobile si trova nelle condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato; tale deprezzamento può essere visto come la somma dei seguenti fattori:

- *ΔDF = deterioramento fisico*
- *ΔOF = obsolescenza funzionale*
- *ΔOE = obsolescenza economica*

La diminuzione del valore dovuta al deprezzamento, con esclusione della componente Δoe imputabile all'obsolescenza economica, va calcolata solo per i fabbricati e non per l'area.

A tal riguardo per il deterioramento fisico è stata considerata la vita utile media dell'immobile e, in particolare, per la componente edilizia è stata considerata pari a 50 anni, mentre per la componente impiantistica la vita utile è stata considerata pari a 30 anni. Per entrambi le fattispecie il valore residuo minimo è stato considerato pari al 30% del costo a nuovo per la componente edilizia ed al 10% per la componente impiantistica. Nel caso di specie, inoltre, in considerazione dei lavori

eseguiti sull'involucro esterno dell'edificio alberghiero (pratica Ricostruzione Sisma 2012) si è altresì considerata una vita media per le sole finiture esterne di 25 anni. Pertanto, considerato come data di costruzione media unica del complesso edilizio il 1990, le strutture risultano avere 36 anni di vita effettiva.

La metodologia adottata per determinare il deprezzamento fisico e quella cosiddetta della scomposizione, che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo (immobile), durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria dell'immobile, applicando però a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'unione europea degli esperti contabili (U.E.E.C.):

$$\Delta DF = [(t_i/n_i + 20)^2/140 - 2{,}86] \times Y_i \times V_{nc}$$

Dove:

- n_i vita utile economica della i-esima categoria: intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione e il deperimento totale, bensì come il tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenere o ad aumentare il valore
- t_i età apparente della i-esima categoria: legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della valutazione
- $A = t_i/n_i$
- Y_i incidenza percentuale del costo della i-esima categoria: intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo
- V_{nc} quota parte valore a nuovo

Rispetto a tali datazioni va però considerato che nel 2023 sono stati effettuati degli interventi manutentivi relativamente, di fatto, ai prospetti ed alla copertura di una buona parte della porzione alberghiera. Pertanto, a tal riguardo, l'incidenza di prospetti e copertura sulla componente edilizia (della tipologia D23 prezzario tipologie edilizie DEI) è pari all'11% circa del totale dei costi.

Pertanto i costi possono essere così suddivisi ai fini del calcolo del deprezzamento

	Vita utile (n)	Età effettiva (t)	A = t/n	Deprezzamento	Deprezzamento singola categoria	Deprezzamento singola tipologia
Albergo strutture (66%)	50	36	72%	$[(72\%+20)^2/140 - 2,86] = 57,59\%$	38,01%	59,20%
Albergo prospetti (11%)	25	3	12%	$[(12\%+20)^2/140 - 2,86] = 4,45\%$	0,49%	
Albergo impianti (23%)	30	36	Valore residuale	90%	20,70%	
Centro medico edile (77%)	50	36	72%	$[(72\%+20)^2/140 - 2,86] = 57,59\%$	44,34%	65,04%
C.M. impianti (23%)	30	36	Valore residuale	90%	20,70%	
Centro congressi edile (77%)	50	36	72%	$[(72\%+20)^2/140 - 2,86] = 57,59\%$	44,34%	65,04%
C.C. impianti (23%)	30	36	Valore residuale	90%	20,70%	
Aree esterne edile (77%)	50	36	72%	$[(72\%+20)^2/140 - 2,86] = 57,59\%$	44,34%	65,04%
Aree esterne Impianti (23%)	30	36	Valore residuale	90%	20,70%	

Quindi in considerazione delle incidenze percentuali delle diverse tipologie edilizie rispetto al costo a nuovo dei fabbricati per come precedentemente calcolati, si avrà

tipologia	% deprezzamento	% incidenza costi a nuovo	Deprezzamento
Albergo	59,20%	87,16%	51,59
Centro medico	65,04%	4,66%	3,03
Centro congressi	65,04%	3,81%	2,48
Aree esterne	65,04%	4,73%	3,08
Deprezzamento fisico complesso immobiliare			60,18

Tale percentuale di deprezzamento applicata al costo complessivo a nuovo del complesso edilizio, al netto dell'area, vale € 17.150.000,00 in cifra tonda.

Relativamente alla componente del deprezzamento per obsolescenza funzionale ΔOF che può essere definita *la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili* quali ad esempio: carenze impiantistiche e tecnologiche (mancanza di connettività Wi-Fi ad alte prestazioni, sistemi di domotica obsoleti, scarsa efficienza energetica e climatizzazione inadeguata); standard igienico-sanitari e comfort ridotti (bagni datati, camere con metrature o insonorizzazione non idonee agli standard attuali e assenza di comfort moderni).
Tale obsolescenza funzionale (ΔOF) viene calcolata come costo di adeguamento nella percentuale del valore a nuovo che nel nostro caso va riferito principalmente alla componente impiantistica ed alle finiture delle camere dell'edificio alberghiero considerando una incidenza (con riferimento alle percentuali d'incidenza delle singole lavorazioni sul costo di ricostruzione della tipologia D23 già introdotta) del 15,54% sul 87,16% del costo a nuovo complessivo al netto dell'area, pari a € 3.860.000,00, in cifra tonda. Per l'aspetto edilizio invece si considera l'incidenza del 2,38% sul 87,16% del costo a nuovo complessivo al netto dell'area, pari a € 591.000,00. Complessivamente si valuta che il deperimento per obsolescenza funzionale valga € 4.450.000,00, in cifra tonda.

Infine per quanto riguarda la componente del deprezzamento per obsolescenza

economica ΔOE che può identificarsi in cause esterne all'immobile relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima e per sua natura può coinvolgere anche l'area, contrariamente agli altri tipi di deprezzamento, che riguardano solo l'edificio. Per esempio: invecchiamento del prodotto e mancati investimenti, perdita di competitività commerciale (incapacità di adeguare le tariffe medie e il posizionamento sul mercato spinge la clientela ad alto potere di spesa verso strutture concorrenti più moderne), mancata evoluzione del format (il concept dell'albergo non risponde più ai nuovi trend della domanda turistica o alle mutate esigenze della clientela), degrado del contesto territoriale.
Nel nostro caso l'analisi del contesto ha evidenziato che mentre negli anni '90, l'area era caratterizzata da una forte domanda da parte di aziende, legata al dinamismo industriale locale (zona storicamente legata all'economia della pianura: artigianato, meccanica e agricoltura) e alle fiere (grazie anche alla vicinanza con il polo espositivo di Bologna), negli anni 2000, la crisi e l'impatto quindi del sisma (2012) ha subito un progressivo rallentamento a partire dalla crisi del 2008, ma la vera frattura storica per l'immobiliare locale è avvenuta con il terremoto dell'Emilia del 2012. Questo evento, unito alla contrazione del turismo d'affari tradizionale, ha causato un forte calo del valore di mercato degli immobili ricettivi non ammodernati, portando molte proprietà a subire svalutazioni significative o a finire sul mercato delle aste giudiziarie. Ultimamente, Pieve di Cento ha vissuto una discreta riqualificazione culturale (ottenendo anche la Bandiera Arancione del Touring Club), venendo riscoperta come la "Piccola Bologna" per i suoi portici storici. Questo ha parzialmente modificato la natura del valore alberghiero con sviluppo del segmento rurale e B&B che ha catturato gran parte del valore economico generato dal turismo perché la domanda attuale predilige soggiorni flessibili ed esperienze a contatto con la pianura o con l'arte locale. Sulla base di tali considerazioni si ritiene possa quindi applicarsi un deprezzamento con una forchetta tra il 10% - 15% sul costo complessivo di ricostruzione ed acquisto terreno, pari ad € 3.050.000,00 – 4.550.000,00, arrotondato.

Pertanto con riferimento alla formula "V = S + C + O + U – D" si avrà per il caso

di specie che il valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato precedentemente esplicitato [V = 2.000.000,00 + 25.210.300,00 + 865.000,00 + 2.500.000,00 – (17.150.000 – 4.450.000 – 3.050.000/4.550.000) 24.650.000,00/26.150.000,00] è pari ad un valore tra **€ 4.350.000.000,00 ed € 5.850.000,00**, in cifra tonda.

A tale valore andranno sottratti i costi già stimati per la sanatoria catastale ed edilizia pari a circa € 48.000,00 e, pertanto, il valore di mercato stimato può considerarsi pari a € 4.300.000,00 - € 5.800.000,00, in cifra tonda.

CONCLUSIONI

Pertanto, espletata la consulenza tecnica il sottoscritto CT è del parere che si possano riepilogare le principali valutazioni espresse nel corpo della presente relazione, dando risposta diretta ai quesiti d'incarico con rimando al corpo della relazione per maggiori specifiche.

1) ad effettuare un sopralluogo presso gli immobili di cui sopra con rilievo metrico e fotografico;

E' stato eseguito un sopralluogo presso la struttura immobiliare in oggetto nei giorni 16.03, 13-14.04, 25.06 e 21.09.2026 in occasione del quale è stato compiuto il rilievo metrico (a campione sulla base della documentazione reperita) riproposto in appendice sub B (su base catastale) e sub C-N (su base edilizia).

Al contempo è stato altresì eseguito il rilievo fotografico presentato in appendice sub A (suddiviso per attività da A1 a A20).

2) ad effettuare ricerche ed indagini presso gli Uffici del Catasto e con reperimento di tutta la documentazione in atti come visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici, estratti di mappa;

Sono state fatte ricerche presso gli uffici catastali di riferimento reperendo la documentazione allegata sub 1-5 comprendente visura, mappa catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie. Inoltre durante la redazione della presente relazione l'A.E. di Bologna ha notificato un avviso di accertamento catastale (*rectius* ha notificato due avvisi di accertamento di cui il secondo in annullamento del primo a seguito di autotutela) relativo all'aggiornamento della

rendita catastale dei due ristoranti al primo piano dell'albergo (sub 15 e 16 della particella 729) anch'esso allegato sub 66.

3) ad effettuare ricerche, indagini e visure presso gli uffici tecnici comunali, relativi agli immobili in questione rilevando la conformità urbanistica e l'acquisizione di tutta la documentazione come licenze e/o concessioni edilizie, certificati di abitabilità, progetti approvati, denunce di inizio attività, domande di condono, certificati di destinazione urbanistica;

E' stato eseguito accesso agli atti sia presso il SUE del Comune sia presso il SUAP dell'Unione Reno Galliera e sono stati eseguiti incontri con i relativi funzionari responsabili. Tutta la documentazione acquisita è stata allegata alla presente con sviluppo diacronico sub allegati 6-44.

Previo studio ed analisi delle diverse pratiche edilizie con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, è stata verificata la conformità dello stato dei luoghi agli ultimi titoli in vigenza riscontrando alcune non conformità sostanzialmente sanabili al netto di alcune superfici pertinenziali (tettoie) da rimuovere o riconvertire in pergolati. Tutte le altre non conformità potranno essere sanate, anche complessivamente, mediante un accertamento di conformità secondo le specifiche esplicitate nel corpo della presente relazione previo confronto con l'ufficio tecnico comunale. Il costo stimato per la regolarizzazione urbanistica è di circa € 35.000,00 oltre circa € 13.000,00 per riallineare le planimetrie catastali.

E' altresì stata verificate l'esistenza di una SCIA antincendio d'insieme per tutte le attività del complesso edilizio (allegato sub 57) corredata di tutte le Dichiarazione di Conformità o di Rispondenza degli impianti presenti (elettrici, gas, termico-idrico, rilevazione fumi) e di corretta posa in opera della componentistica antincendio autorizzata dai VVF.

Sono anche state acquisite le SCIA commerciali per l'esercizio delle diverse attività presenti (allegate sub 59-61) e nello specifico dell'attività alberghiera con bar, ristorante, pizzeria e mensa (attualmente in capo alla Taste of Excellence Srl), dell'attività medica polispecialistica (attualmente in capo al Cento Medical Center Srl) e dell'attività sportiva (attualmente in capo a Officine Creative Orvietane Srl).

Inoltre sono state messe in evidenza le certificazioni di collaudo strutturale degli edifici (allegato 62), le certificazioni di agibilità (allegato 63).

Per il palazzetto polifunzionale è altresì vigente una licenza di pubblico spettacolo degli anni '90 (Licenza n. 377 del 30.09.1993) per la quale recentemente è stato richiesto un rinnovo/parere di conformità al SUAP con prot. 9323/2026 (allegati 64-65).

4) a stimare il più probabile valore di mercato dei suddetti beni immobili, con la formazione e descrizione dei singoli lotti;

In considerazione della impossibilità di seguire metodi diretti di stima per mancanza dei necessari riferimenti utili e, al contempo, della mancanza dei dati utili per procedere con il metodo della capitalizzazione dei redditi, si è proceduto alla valutazione del cespite immobiliare applicando il metodo del costo a nuovo deprezzato. Con riferimento pertanto alle analisi effettuate si è arrivati a stimare il più probabile valore di mercato dell'intero complesso immobiliare, al netto di arredi e licenze commerciali e considerando il complesso libero da persone e cose, oscilla tra € 4.350.000,00 - € 5.850.000,00 che, valutati i costi presumibilmente necessari per ottenere la conformità urbanistica e catastale, può essere ridotto alla forbice tra € 4.300.000,00 - € 5.800.000,00, in cifra tonda.

5) a redigere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per ciascun immobile, ove richiesto;

Relativamente agli APE va segnalato che risultano già in vigenza (fino al 31.07.2027) gli APE a firma dell'architetto Antonella Palmieri. A tal riguardo in considerazione che la pratica della Ricostruzione Sisma 2012 ha previsto anche opere di efficientamento termico (cappotto) per la struttura prettamente alberghiera (sub.ni 14-15-16-11-31 della particella 729), per gli stessi è già in predisposizione la nuova attestazione APE, sulla base della nuova relazione *ex* legge 10 predisposta, che andrà a sostituire quelle ad oggi presenti (a cui sarà aggiunta anche quella relativa al sub 31 – camere dipendenti - che ne risulta attualmente sprovvisto in quanto il subalterno è stato costituito successivamente alla attestazione).

6) verificare la congruità ed effettività di tutti gli interventi straordinari oggetto dell'indennizzo del Commissario straordinario per le zone terremotate in Emilia Romagna con la relativa documentazione (fatture, progetti, SAL,)"

Come evidenziato nel capitolo specifico, il progetto autorizzato risulta essere stato congruito dagli appositi organi tecnici regionali designati alla fattispecie. In particolare i prezzi autorizzati sono quelli presenti nel tariffario regionale dell'Emilia Romagna (nel caso limitati se la tipologia di opera risulta complessivamente di importo superiore a quello parametrico stabilito). A tal riguardo il primo SAL risulta essere anche stato formalmente liquidato. Le opere realizzate, per come è stato possibile verificare (essendo, per esempio, tutte le opere di ripristino strutturali non più visionabili, ma in ogni caso dotate di apposito collaudo strutturale depositato presso il SUAP), sono parte del progetto generale autorizzato (anzi rispetto al progetto approvato non saranno eseguite alcune delle lavorazioni previste progettualmente). In considerazione del subentro in itinere della LG nella pratica di finanziamento in essere presso la Regione Emilia Romagna, tutti i costi sostenuti (ed in piccola parte da sostenere per la chiusura formale delle pratiche tecnico-amministrative) saranno rimborsati, al netto dell'IVA, con il finanziamento stesso che ha come unica clausola, al netto di tutte le verifiche amministrative che saranno fatte sui percipienti, il mantenimento dell'uso turistico-ricettivo della porzione del complesso edilizio interessata dai lavori di finanziamento, per 24 mesi dalla data del decreto di liquidazione. Tale clausola dovrà essere pertanto una *condicio sine qua non* della futura vendita giudiziale.

Nella speranza di aver esaustivamente adempiuto all'incarico affidato, si rassegna la presente relazione tecnica, costituita da n. 48 pagine e da n. 13 appendici oltre a n. 66 allegati.

Roma, lì 08.10.2026

Il consulente tecnico

dott. ing. Raffaele Pertosa

