

PROCEDURA ESECUTIVA N. 197/2007 A CUI È RIUNITA LA N. 45/08

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

CONTRO

SOCIETÀ OMISSIS

COMUNE DI FURORE

Integrazione alla CTU presentata in data 17/02/2009

In data 02/04/2009, nel Tribunale di Salerno, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Ornella Teresa Dezio rileva la necessità di chiamare a chiarimenti il C.T.U. relativamente alla mancata precisazione della condonarietà con relativi oneri di sanatoria a carico dell'aggiudicatario.

In data 23/06/2009 in sede d'udienza il G.E., dott.ssa Ornella Teresa Dezio chiede al C.T.U. di fornire i seguenti chiarimenti:

- A) chiarisca il CTU se l'immobile pignorato o porzione di esso abusivo siano sanabili dall'aggiudicatario, deprezzando un costo di presunto accertamento, dal prezzo di stima i costi di sanatoria;*
- B) proceda poi il C.T.U. alla determinazione di prezzo di vendita alla luce del contratto di locazione dell'affitto di ramo d'azienda del 01/02/2005 mancando l'eventuale incidenza di esso sul valore assegnato allo staggito.*

Risposta al quesito A)

In riferimento a tale richiesta di chiarimenti la sottoscritta dott. ing. Maria Giammarino, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n. 4178, quale CTU nella procedura n. 197/2007 a cui è riunita la n. 45/08 promossa Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro Società Omissis ed il Comune di Furore precisa che nella relazione di perizia presentata in Febbraio 2009 nel paragrafo relativo alla **CONFORMITA' URBANISTICA** ha suddiviso per chiarezza espositiva L'albergo Omissis, sito nel comune di Furore in Località S. Elia in quattro blocchi:

DESCRIZIONE	INDIVIDUAZIONE CATASTALE Nel NCEU del comune di Furore al Fg. 1
A) complesso sportivo e turistico	p.IIa n. 339 – 908 - 539 – 340 – 343
B) ex blocco centro ricreativo	p.IIa n. 337
C) ex blocco uffici e reception	p.IIa n. 336 – corpo in locazione
D) casa rurale	p.IIa n. 349

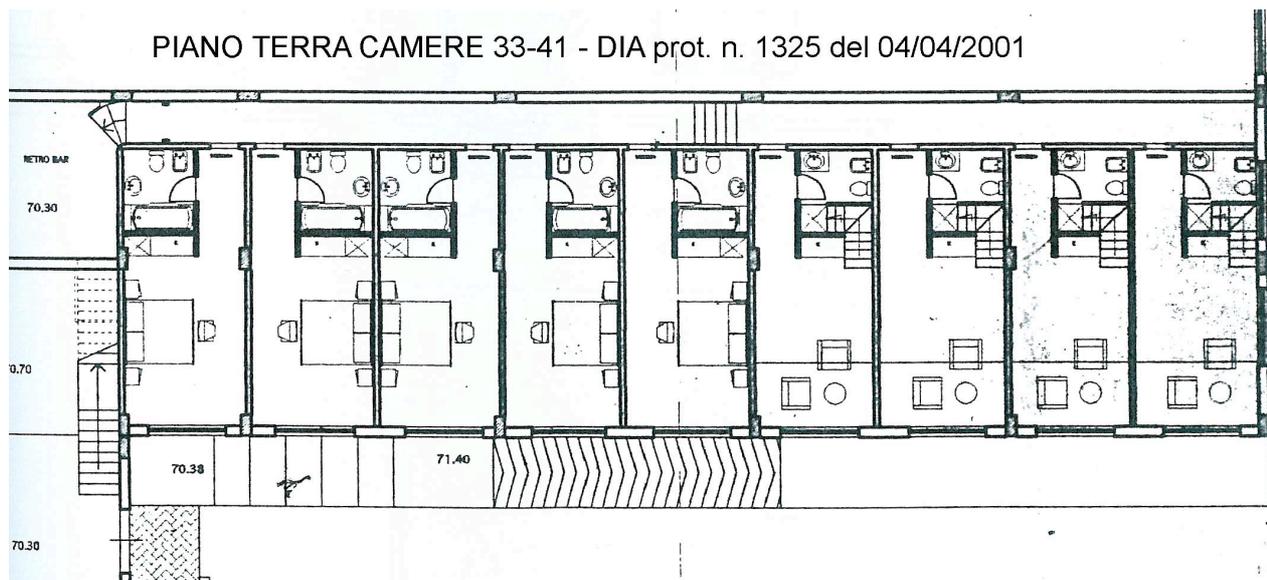
L'unico abuso riscontrato dalla sottoscritta è presente nel Blocco A

L'abuso edilizio consiste nella presenza dei terrazzini prospicienti le Camere al Piano Terra (localizzate al terzo piano sottostrada) situate sullo stesso piano del Centro Benessere

L'abuso è stato riscontrato in quanto **nei grafici allegati** (pianta piano terra camere 33-41) **alla DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ. prot. n. 1325/2001 - Opere interne al "Complesso Sportivo e Turistico nel Comune di Furore,**

di fronte alle camere è presente una rampa, **allo stato attuale, invece,** ogni camera è dotata di un suo terrazzino, al di sotto degli stessi è presente un volume che si può considerare un vuoto tecnico, infatti esso è allo stato grezzo ed in esso sono visibili le tubazioni degli scarichi delle acque delle camere soprastanti.

L'abuso è evidente dal confronto dei grafici seguenti:



L'abuso riscontrato è sanabile, a seguito del pagamento di una sanzione pecuniaria, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, in quanto **trattasi di aumento di superficie non residenziale** individuata dai terrazzini di pertinenza di ogni camera, ed il cui **volume sottostante è assimilabile ad un volume tecnico non comportante aumento di volumetria.**

Per chiarezza si riportano estratti degli artt. 37 – 22 – 10 -6 del D.P.R. 380/2001

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (*articolo 4, comma 13 del d.l. n. 398 del 1993; articolo 10 della l. n. 47 del 1985*)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. (*comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002*)

2. [omissis]

3. [omissis]

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. [omissis]

6. [omissis]

Art. 22 (L) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

(*d.l. 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 7, 8, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493; d.l. 25 marzo 1997, n. 67, art. 11, convertito dalla legge 23 maggio 1997, n. 135; d.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, l parte artt. 34 ss, e 149*) (*articolo così sostituito dal d.lgs. n. 301 del 2002*)

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli **interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6**, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire (Legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. (*lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002*)

Art. 6 (L) - Attività edilizia libera

(*Legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 9, lett. c); legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 7, commi 1 e 2; decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, art. 7, comma 4, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94*)

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.*), **i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:**

a) interventi di manutenzione ordinaria;

b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

(*ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinato dall'articolo 6 del d.P.R. n. 380 del 2001»*)

Dalla lettura degli artt. 37 – 22 – 10 -6 del D.P.R. 380/2001 si evince che **l'intervento si sarebbe potuto realizzare mediante Denuncia di inizio Attività** in quanto trattasi di interventi non riconducibili a quelli presenti negli artt. 10 e 6 del D.P.R. 380/2001, tuttavia, **non essendo stata data Denuncia di Inizio Attività** si è incorso nella **sanzione pecuniaria** individuata al comma 1 dell'art. 37.

La sottoscritta non ha indicato il valore preciso della sanzione in quanto impossibilitata a farlo, infatti:

L'art. 37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., recante norme in materia di controllo dell'attività urbanistica edilizia, prevede l'applicazione di **sanzioni pecuniarie** in caso di sanatoria di interventi edilizi realizzati in

assenza della o difformità dalla denuncia di inizio attività, ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'abuso sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Il comma 1 dell'art. 37 dello stesso D.P.R. 380/01 e s.m.i. stabilisce, inoltre, che la realizzazione di interventi edilizi in assenza o in difformità della Denuncia di Inizio Attività, comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 Euro, **demandando, in questo caso la valutazione patrimoniale all'Amministrazione Comunale.**

Il comma 4 dell'art. 37 stabilisce, in particolare, che il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possano ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164,00 Euro e non inferiore a 516,00 Euro, **stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.**

E' stato quindi attribuito al comune potere di determinare le sanzioni entro margini minimi e massimi, i quali dovranno essere specificati in relazione all'entità e alla tipologia dell'abuso, il comune non potrà esprimersi a priori se prima non verrà presentata richiesta di sanatoria con la relative documentazione tecnica e fotografica, solo successivamente il responsabile del procedimento potrà stabilire il valore della sanzione pecuniaria in base criteri predeterminati.

IN CONCLUSIONE anche se non è possibile stabilire la cifra esatta della SANZIONE PECUNIARIA essa non potrà superare i 5164,00 euro ed è a questa cui potrà far riferimento l'aggiudicatario degli immobili.

La sottoscritta, inoltre, nella relazione di perizia ha specificato che l'abuso sarà soggetto ad una **SANZIONE AMBIENTALE, infatti, sugli immobili grava il vincolo paesaggistico.**

Per chiarezza si riportano estratti degli artt. 167 e 181 del D.lgs 42/04 - **Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137**

Art. 167. Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria (*articolo così sostituito dall'articolo 27 del d.lgs. n. 157 del 2006*)

comma 1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.

comma 4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

comma 5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita **domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica** degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, **il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.** L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa **perizia di stima**. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.

Art. 181. Opere eseguite in assenza di autorizzazione o in difformità da essa

1. Chiunque, senza la prescritta autorizzazione o in difformità di essa, esegue lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici è punito con le pene previste dall'articolo 44, lettera c), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

1-bis. La pena è della reclusione da uno a quattro anni qualora i lavori di cui al comma 1:

a) ricadano su immobili od aree che, per le loro caratteristiche paesaggistiche, siano stati dichiarati di notevole interesse pubblico con apposito provvedimento emanato in epoca antecedente alla realizzazione dei lavori; (*lettera così modificata dall'articolo 28 del d.lgs. n. 157 del 2006*)

b) ricadano su immobili od aree tutelati per legge ai sensi dell'articolo 142 ed abbiano comportato un aumento dei manufatti superiore al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento della medesima superiore a settecentocinquanta metri cubi, ovvero ancora abbiano comportato una nuova costruzione con una volumetria superiore ai mille metri cubi.

1-ter. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 167, qualora l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica secondo le procedure di cui al comma 1-quater, la disposizione di cui al comma 1 non si applica: (*alinea così modificato dall'articolo 28 del d.lgs. n. 157 del 2006*)

a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

c) per i lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

1-quater. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 1-ter presenta apposita **domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica** degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni.

1-quinquies. La rimessione in pristino delle aree o degli immobili soggetti a vincoli paesaggistici, da parte del trasgressore, prima che venga disposta d'ufficio dall'autorità amministrativa, e comunque prima che intervenga la condanna, estingue il reato di cui al comma 1.

(i commi 1-bis, 1-ter, 1-quater e 1-quinquies sono stati introdotti dall'articolo 1, comma 36, legge n. 308 del 2004)

2. Con la sentenza di condanna viene ordinata la rimessione in pristino dello stato dei luoghi a spese del condannato. Copia della sentenza è trasmessa alla regione ed al comune nel cui territorio è stata commessa la violazione.

L' **Art. 167. Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria** dispone le sanzioni amministrative in presenza di violazione di obblighi e ordini del Titolo I della Parte Terza (del D.lgs 42/04, violazioni e obblighi che producono una trasformazione non legittima del Paesaggio) e afferma, co. 1, che tale violazione è sempre soggetta a rimessione in pristino a spese di chi commette l'abuso, **salva la possibilità di chiedere la valutazione di compatibilità paesaggistica in presenza di violazioni edilizie di lieve entità** (vedi co.4). Tale valutazione è effettuata dalla autorità amministrativa competente (Regioni,

province, comuni...) e può avere esito positivo (l'abuso è comunque compatibile con la tutela del paesaggio) o negativo (l'abuso non è compatibile con detta tutela).

In ogni caso l'esito della valutazione è condizionato dal parere "vincolante" della Soprintendenza da rendersi entro 90 giorni (termine perentorio).

In presenza di compatibilità paesaggistica accertata, in altri termini se l'abuso non danneggia il paesaggio, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito. In caso rifiuto di accertamento alla compatibilità o di compatibilità negata si procede alla rimessione in pristino.

L'accertamento della compatibilità paesaggistica è quindi "possibile ma non certo", dipendendo dalla valutazione del rapporto tra l'abuso perpetrato ed i valori paesaggistici che il Vincolo o il Piano paesaggistico tutelano.

Il co. 4 ammette che in assenza di autorizzazione o di difformità dalla autorizzazione (oltre ad altre due condizioni di minore entità), il trasgressore abbia "la facoltà" di richiedere alla autorità amministrativa di valutare la compatibilità paesaggistica dell'abuso commesso. Se questo è paesisticamente compatibile, invece della rimessione in pristino, il richiedente pagherà una multa valutata sull'entità del danno arrecato al paesaggio.

Il Omissis ricade in area avente vincolo paesaggistico (D. Lgs 42/04), ai fini del rilascio della concessione in sanatoria è necessario richiedere i seguenti pareri:

- 1. Pare della Commissione Edilizia Integrata del comune di Furore, istituita per la presenza del vincolo paesaggistico;**
- 2. il vincolante parere alla soprintendenza BAAS di Salerno.;**

Nell'ipotesi che si abbiano tutti i pareri favorevoli bisogna pagare: LA SANZIONE AMBIENTALE

L'importo totale dell'indennità pecuniaria prevista dall'art. 167 del D. Lgs 42/04, è dato da una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

La legge non da un metodo per il calcolo **dell'indennità pecuniaria**, quindi la sottoscritta si avvale dei principi enunciati nel D.M. 26/09/1997 sotto riportato supponendo un incremento della rendita catastale dell'immobile del 5%.

Decreto Ministeriale 26/09/1997 Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo.

Art. 1.

1. L'art.15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni della legge medesima e del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, ad esclusione delle opere interne e degli interventi indicati dal comma dodicesimo dell'art.82 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, come integrato dalla legge 8 agosto 1985, n. 431.

Art. 2.

1. L'indennità risarcitoria di cui all'art.15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, è determinata previa apposita perizia di valutazione del danno causato dall'intervento abusivo in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato ed alla normativa di tutela vigente sull'area interessata, nonché mediante la stima del profitto conseguito dalla esecuzione delle opere abusive. In via generale è qualificato quale profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa, alla data di effettuazione delle perizia.

Art. 3.

1. Il **profitto** è pari, in via ordinaria al **tre per cento** del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi dell'art.2 della legge 24 marzo 1993, n. 75, del decreto legislativo 28 dicembre 1993, n. 568, e della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

2. **Le amministrazioni competenti, con propria delibera possono determinare l'incremento della predetta aliquota in relazione alle tipologie di abuso individuate nella tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, nonché in relazione alle norme di tutela, secondo lo schema di seguito riportato, per le prime tre tipologie di abuso:**

	TIPOLOGIA 1	TIPOLOGIA 2	TIPOLOGIA 3
Non conforme alle norme di tutela	100%	75%	50%
Conforme alle norme di tutela	75%	50%	25%

Per le restanti tipologie di cui alla tabella allegata alla citata legge 28 dicembre 1985, n. 47, le amministrazioni competenti applicheranno il valore del profitto nella misura non inferiore a quanto

di seguito riportato:

Tipologia 4	L. 1.000.000
Tipologia 5 e 6	L. 750.000
Tipologia 7	L. 500.000

Art. 4.

1. L'applicazione dell'indennità risarcitoria è obbligatoria anche se dalla predetta valutazione emerge che il parametro danno sia pari a zero, nella misura non inferiore a quella minima indicata nello schema sopradisposto o comunque prestabilita da specifica norma.

Art. 5.

1. Le somme derivate dall'applicazione dell'indennità risarcitoria sono utilizzate per finalità di salvaguardia e recupero ambientale del territorio.

Anche in presenza di un iniziale parere favorevole, pieno o condizionato, da parte della Commissione Edilizia Integrata del comune di Furore, rimane ferma, come per legge, la competenza ad esprimersi definitivamente, tramite anche provvedimento di annullamento, da parte della competente Sovrintendenza B.A.A.S..

L'inosservanza e l'inottemperanza delle prescrizioni della Commissione Edilizia Integrata e/o della competente Sovrintendenza B.A.A.S., sarà perseguita alla stregua di reato urbanistico in conformità alla vigente legislazione e comporterà l'automatica revoca della concessione edilizia in sanatoria.

Vengono di seguito determinati sulla scorta del **Decreto Ministeriale 26/09/1997** :

- **il profitto secondo il valore dell'estimo catastale;**
- **il danno ambientale.**

Infatti, come specificato l'importo totale dell'indennità pecuniaria prevista dall'art. 167 del D. Lgs 42/04, è dato da una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione supponendo un incremento catastale del 5%.

Determinazione del PROFITTO secondo il valore dell'estimo catastale

Immobili individuati nel CATASTO FABBRICATI del Comune di Furore (SA)

Descrizione	Foglio	Particella	sub	Categoria	Superficie Catastale [mq]	Rendita [€]
N. 1	1	339		D/2		27.857,68

profitto secondo il valore dell'estimo catastale = tre per cento (aliquota incrementata del 25% trattandosi di opere abusive conformi alle norme di tutela) **del valore d'estimo dell'unità immobiliare incrementato del 5%**

$$27.857,68 + 0.05 * 27.857,68 = 29250,564$$

$$3.75\% (29250,564 \text{ €}) = 1097 \text{ €}$$

Determinazione del DANNO AMBIENTALE

Relativamente alla determinazione del danno ambientale non esistono leggi, norme o dottrina che determinino un approfondimento specifico diretto ad individuare criteri, obiettivi, razionali e coerenti ai fini della sua definizione e quantificazione.

Il danno ambientale è fondamentalmente caratterizzato dalla rilevanza socioeconomica che la distruzione, il deterioramento o l'alterazione producono all'ambiente, considerato nella sua accezione più vasta ed unitaria.

Il danno ambientale consiste, quindi, nell'alterazione, del deterioramento o nella distruzione, parziale o totale, dell'ambiente, cagionata da qualunque fatto doloso o colposo in violazione di legge o di provvedimenti adottati secondo le disposizioni legislative.

Il risarcimento del danno ambientale si riferisce a qualsiasi spesa che ci si trovi a sostenere, anche in futuro, per eliminare o attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi ai beni pubblici tutelati per effetto della violazione.

In base a tali considerazioni, il danno può essere valutato sia come la spesa necessaria per eliminare il manufatto e riportare lo stato dei luoghi alla situazione originaria, sia come la spesa per attenuare la violazione mediante l'esecuzione di una serie di opere che rendano il manufatto il più possibile conforme alle norme urbanistiche dell'area vincolata.

Nel caso specifico la sottoscritta ritiene che non ci sia alcun danno ambientale in quanto l'intervento è stato realizzato a terrazzamento così come il resto della costruzione e successivamente rivestito in pietra per mitigare l'impatto nel paesaggio.

L'importo della SANZIONE AMBIENTALE è dato da una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito, come meglio specificato in precedenza, quindi, in questo caso risulta essere pari al VALORE PROFITTO, essendo quest'ultimo d'importo superiore rispetto al DANNO AMBIENTALE ritenuto nullo.

LA SANZIONE AMBIENTALE ammonta a 1097 euro.

CONCLUSIONI

Le sanzioni a carico dell'aggiudicatario consistono in:

SANZIONE PECUNIARIA, essa non potrà superare i	5164,00 €
<u>SANZIONE AMBIENTALE ammonta a</u>	<u>1097,00 €</u>
per un TOTALE di	6261,00 €

Tuttavia è doveroso ricordare che le spese indicate sono sempre soggette a verifiche da parte dei funzionari sia del Comune che della Soprintendenza che analizzeranno la pratica, sono, quindi, soggette a variazione, inoltre, la valutazione è stata fatta nell'ipotesi che la soprintendenza dia parere favorevole, infatti, può anche accadere che ciò non avvenga, in tal caso sarà necessario abbattere il manufatto abusivo realizzato (eliminazione dei terrazzini).

Si precisa che anche in caso di abbattimento dei terrazzino, ciò non inficerebbe il valore dell'immobile vista la loro modesta dimensione.

Risposta al quesito B)

La sottoscritta CTU, relativamente alla stima degli immobili, chiarisce che non ha usato il metodo sintetico basato sul confronto del valore di mercato di beni analoghi non avendo rinvenuto compravendite di alberghi aventi le stesse caratteristiche relative a posizione, dimensioni, numero di stanze, accessibilità, servizi, ecc , simili a quelle in oggetto.

Ritenendo che non fosse possibile utilizzare il metodo diretto o sintetico utilizzando come riferimento il valore di mercato di abitazioni e ville, in quanto quest'ultimo non sarebbe confrontabile con il valore di mercato di un albergo essendo gli stessi diversi per destinazione d'uso.

Un albergo è un'attività produttiva di conseguenza non potrà essere adibito a residenza a meno che il comune di Furore non decida di effettuare un cambio di destinazione d'uso dell'area e conseguentemente degli immobili su esso insistenti, inoltre, ciò potrebbe essere realizzato solo nel 2022 essendoci sugli immobili individuati nel catasto del comune di Furore al Fg. n. 1 particelle nn. 339 – 337 - 908, 539, e 349 oggetto di pignoramento immobiliare il **VINCOLO DI NON POTER CAMBIARE DESTINAZIONE D'USO CHE È QUELLA DI TIPO TURISTICO RICETTIVO.**

Il G.E., dott.ssa Dezio, chiede di indicare l'eventuale incidenza del contratto di locazione dell'affitto di ramo d'azienda del 01/02/05 sul valore assegnato allo staggio.

Premesso che la sottoscritta può determinare il valore dell'immobile attraverso uno dei due metodi:

- capitalizzazione della rendita dell'immobile che in questo caso coincide col valore di fitto del ramo d'azienda;

- capitalizzazione dei redditi;

e la stessa ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo per capitalizzazione dei redditi, ne è scaturito che il fitto di ramo d'azienda non debba essere preso in considerazione nella determinazione del valore di mercato dell'immobile, in quanto esso costituisce una rendita e come tale utilizzata come annualità nel metodo di capitalizzazione della rendita.

In sintesi il metodo utilizzato per la stima dell'Albergo "Omissis è stato **la stima per capitalizzazione dei redditi**, descritto nella relazione di perizia precedente, in sostituzione del **procedimento sintetico in quanto:**

- non esiste un mercato attivo;

- non esistono immobili simili (assenza di offerta);

- non è individuabile l'unità di misura per determinare il valore unitario.

Formula di capitalizzazione: **$Vm = Rn / i$** con Rn = Reddito netto; i = saggio di capitalizzazione

Si è assunto il saggio di capitalizzazione pari al 7,81 %

La sottoscritta in seguito ad ulteriori indagini, derivanti da un maggior tempo a disposizione, ha potuto rivedere i criteri di stima e aggiornare quella fatta in precedenza.

Ha ritenuto opportuno considerare come periodo di apertura dell'albergo, anziché quello adottato da Italian Touch, l'intero anno solare con un mese di chiusura annua per manutenzione, in cui i periodi di alta e media

stagione coincidono con quelli precedentemente considerati ed i restanti giorni considerati come bassa stagione.

Dalla premessa fatta scaturiscono le seguenti tabelle esplicative del Ricavo Netto annuo di una gestione ordinaria:

		tariffa per il totale delle camere per l'intera stagione con prima colazione				
		Single room	standard double room	deluxe double room	junior suite	duplex suite
		n. tot camere	n. tot camere	n. tot camere	n. tot camere	n. tot camere
n. giorni	€/camera	2	7	5	3	5
Bassa stagione	237	200,00	260,00	310,00	390,00	490,00
Media stagione	34	270,00	320,00	400,00	490,00	600,00
Alta stagione	64	320,00	360,00	460,00	550,00	750,00

						totale x stagione
Bassa stagione	94800,00	431340,00	367350,00	277290,00	580650,00	1751430,00
Media stagione	18360,00	76160,00	68000,00	49980,00	102000,00	314500,00
Alta stagione	40960,00	161280,00	147200,00	105600,00	240000,00	695040,00
						tot x anno e x camere
totale x camere	154120,00	668780,00	582550,00	432870,00	922650,00	2760970,00

0,70	tot x anno e x camere
	1932679,00

Ai ricavi ottenuti dalle stanze si aggiungono quelli ottenibili dai due ristoranti presenti nell'Albergo che sono fruibili anche da ospiti esterni, viene prima calcolato l'ammontare dei ricavi in funzione del numero dei posti e del menù e per tutti i giorni lavorativi, successivamente ai fini della stima si considera un'occupazione effettiva del 20% :

		ristorante la volpe pescatrice		totale x stagione
		n. posti	menù a la carte	€
n. giorni			€	
Bassa stagione	237	160	65,00	2464800,00
Media stagione	34	160	65,00	353600,00
Alta stagione	64	160	65,00	665600,00
				tot x anno
				3484000,00

0,20	tot x anno
	696800,00

BANCHETTI PRESSO		ristorante la volpe pescatrice		totale banchetti
n.		n.	menù /persona	€
banchetti/anno		persone	€	
12		90	140,00	151200,00

		ristorante Italian Touch		
		n.	menù a la carte	
	n. giorni	posti	€	totale x stagione
Bassa stagione	237	50	80,00	€ 948000,00
Media stagione	34	50	80,00	136000,00
Alta stagione	64	50	80,00	256000,00
			tot x anno	1340000,00

0,20	tot x anno
	268,000,00

Per i ricavi ottenibili dal Centro benessere si stima il 30 % del ricavo ottenibile dalle stanze mentre per il ricavo ottenibile dal Centro Congressi/ Palestra e dalle Attrezzature sportive (piscina, campo da tennis, ecc.) si stima un 15 % del ricavo ottenibile dalle stanze, si ottiene:

ricavo ottenibile dal Centro Congressi/ Palestra e dalle Attrezzature sportive	0,15	Reddito lordo camere
		289,901,85

i ricavi ottenibili dal Centro benessere	0,30	Reddito lordo camere
		579,803,70

Si ottiene:

TALE RICAVI	3,918,384,55
--------------------	---------------------

Noti i ricavi si decurtano le spese al fine di ottenere il Reddito Netto:

Manutenzione straordinaria	0,05	Reddito lordo
		195,919,23
Manutenzione ordinaria	0,01	Reddito lordo
		39,183,85
Assicurazioni	0,005	Reddito lordo
		19,591,92
Quote di ammortamento	0,04	Reddito lordo
		156,735,38
Utenze	0,05	Reddito lordo
		195,919,23
Personale	0,35	Reddito lordo
		1,371,434,59
Materie prime x camere e servizi	0,14	Reddito camere
		270,575,06
Materie prime Ristorazione	0,4	redditi ristorazione
		446,400,00
materie prime centro benessere	0,05	redditi centro beness.
		28,990,19
fitto camere particella n. 336		4,000,00
TOTALE SPESE		2,728,749,44

Al reddito bisogna decurtare le imposte che vengono stimate nell'ordine del 50%

reddito ante imposte: Ricavi - spese	1,189,635,11
Imposte su reddito (50%)	594817,5536
REDDITO NETTO	594,817,55

Noto il Reddito Netto utilizziamo la Formula di capitalizzazione:

$$Vm = Rn / i$$

ed otteniamo il valore dell'Immobile

Valore immobile con saggio di capitalizzazione pari a 7.81%	7,616,101,84
--	---------------------

Al Valore dell'Albergo bisogna aggiungere il valore del immobile insistente sulla Particella n. 349 del Fg. n. 1 del Comune di Furore, esso è proprietà della Omissis a seguito di Espropriazione per Pubblica Utilità da parte del comune dei Furore per la società Omissis, affinché la stessa potesse realizzare il COMPLESSO SPORTIVO E RICREATIVO IN LOCALITA' S. ELIA, a seguito del Finanziamento CIPE, ragion per cui tale immobile non può essere venduto separatamente essendo su esso il vincolo dell'impossibilità di cambio di destinazione d'uso valido per venti anni.

L'immobile attualmente è allo stato grezzo, necessita di essere completato, per la sua stima viene in prima istanza calcolato il costo di costruzione necessario per la realizzazione al suo interno di tre suite e successivamente viene calcolato il suo valore con il metodo della capitalizzazione del reddito netto come fatto precedentemente con l'Albergo nel suo complesso:

Stima del Costo di Costruzione per realizzare tre suite insistenti sulla particella n. 349 del Fg. n. 1 del Comune di Furore

	superficie utile
	mq
piano terra	43
piano primo	66
terrazzo esterno	30

		valore unitario	valore totale
costo di ristrutturazione con finiture di pregio piano terra	€/mq	1,140.00	€ 49,020.00
costo di ristrutturazione con finiture di pregio piano primo	€/mq	1,140.00	€ 75,240.00
costo di finitura esterno	€/mq	350.00	€ 10,500.00
		totale costo	€ 134,760.00

oneri professionali	14.00%	del totale costo	€ 18,866.40
Iva	20.00%	del totale costo	€ 30,725.28
		Totale costi	€ 184,351.68

Adesso si calcola il Reddito Lordo derivante dalla vendita delle tre Suite, per le quali si è considerato lo stesso numero di giorni lavorativi ed un differente prezzo delle stesse a secondo della stagione lavorativa.

Il prezzo della camere deriva dall'aver considerato le stesse appartenenti all'albergo nel suo complesso e quindi, appartenenti ad un albergo a 5 Stelle dotato di tre piscine esterne, palestra, centro congressi, bar, centro fitness e centro benessere con vista mare e ingresso indipendente.

Si è considerato per le Suite un Reddito lordo derivante dall' occupazione del 50 % , in virtù del fatto che l'albergo è aperto tutto l'anno:

	n. giorni	€/camera/g	
Bassa stagione	237	820	€ 194,340,00
Media Stagione	34	980	€ 33,320,00
alta stagione	64	1300	€ 83,200,00
		Ricavo Totale	€ 310,860,00
Occupazione delle camere		50,00%	€ 155,430,00

Noto il Reddito Lordo, esso è stato decurtato delle spese e tra queste si è aggiunta la spesa del Mutuo di ristrutturazione, ipotizzando che lo stesso venga estinto in 10 anni e quindi, la spesa considerata è quella relativa ad un solo anno.

Ulteriori spese						
Manutenzione ordinaria			R.L.	0,50%		
Assicurazioni			R.L.	1,00%		
quote di ammortamento			R.L.	4,00%		
Utenze			R.L.	5,00%		
materie prime			R.L.	14,00%		
Personale						€ 20,000,00
Mutuo per ristrutturazione			12 rate	€ 2,000,00		€ 24,000,00
Totale				24,50%		€ 62,080,35
Reddito Netto ante imposte						€ 93,349,65
Imposte				50,00%		€ 46,674,83
REDDITO NETTO						€ 46,674,83

Noto il Reddito Netto utilizziamo la Formula di capitalizzazione:

$$Vm = Rn / i$$

ed otteniamo il valore dell'Immobile allo stato grezzo insistente sulla particella n. 349 del Fg n. 1

Valore immobile con saggio di capitalizzazione pari a 7.81%	€ 597.629,00
--	---------------------

Consegue che il valore dell'Albergo Omissis nel suo complesso è pari alla somma dei due valori ricavati, si ottiene:

(7.616.101,84+ € 597.629,00) € = 8.213.730,84 €

A tale importo viene decurtato la spesa per la sanatoria dell'abuso riscontrato pari a 6261,00 €

Otengo che il valore dell'immobile ammonta a:

8.213.730,84 € - 6261,00 € = 8.207.469,84 € che in cifra tonda: 8.205.000,00 € (dico € ottomilioniduecentocinquemila/00).

CONCLUSIONI

Le sanzioni a carico dell'aggiudicatario consistono in:

SANZIONE PECUNIARIA, essa non potrà superare i 5164,00 €

SANZIONE AMBIENTALE ammonta a 1097,00 €

per un TOTALE di 6261,00 €

Tuttavia è doveroso ricordare che le spese indicate sono sempre soggette a verifiche da parte dei funzionari sia del Comune che della Soprintendenza e che la valutazione è stata fatta nell'ipotesi che la soprintendenza dia parere favorevole, infatti, può anche accadere che ciò non avvenga, in tal caso sarà necessario abbattere il manufatto abusivo realizzato (eliminazione dei terrazzini).

Si precisa che anche in caso di abbattimento dei terrazzino, ciò non inficerebbe il valore dell'immobile vista la loro modesta dimensione.

Il valore dell'immobile decurtato della spesa per la sanatoria ammonta a: 8.205.000,00 € (dico € ottomilioniduecentocinquemila/00)

Battipaglia, 18/09/2009

il tecnico