

ARCHITETTO COMANDINI MASSIMO - Via Bogoni n.20 47521 Cesena (Fc)
Certificazione UNI 11558 - ISO/IEC 17024 Inarcheck N. 0186/2016
E-Mail comandini.m@libero.it / architettocomandini@gmail.com
Tel/Fax 0547-25792 - Cell. 335 6892968

■ **Data della valutazione**

lunedì 17/12/2018

Perizia di stima

■ **Richiedente valutazione**

Aries sasa di Guido Bertoni e C P.Iva 02203910407

■ **Valutatore**

Architetto Comandini Massimo
Via Bogoni , 20 - 47521 CESENA - FO
Tel. 335 6892968



■ **Oggetto**

Complesso ricettivo denominato "Residence Aires" ubicato in Comune di Cesenatico, Viale dei Mille n.88 in agolo con Viale Milano

■ **Valore**

3.798.000,00 € Diconsi Euro tremilionisettecentonovantaottomila

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Valore Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO) a fine	
Classificazione	Complesso turistico	
Comune	CESENATICO	
Indirizzo	Viale Dei mille, 88	
Proprietà	Esclusiva	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 15 Part. 70 Fg. 15 Part. 70	
Superficie (m²)	2.618,90	
Valore unitario (€/m²)	1.656,04	
Valore di mercato (€)	4.337.000,00	

■ Lotto 02 - Lotto 2

1	Costi residui da sostenere per riqualificare Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 -	
Classificazione	Complesso turistico	
Comune	CESENATICO	
Indirizzo	Viale Dei mille, 88	
Proprietà	Esclusiva	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 15 Part. 70 Fg. 15 Part. 70	
Superficie (m²)	2.618,90	
Valore unitario (€/m²)	205,81	
Valore di mercato (€)	539.000,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Complesso turistico sito in Viale DEI MILLE, 88 CESENATICO (FO), Emilia Romagna, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Valore Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO) a fine lavori", il:
-Valore di mercato alla data di stima del 17/12/2018;
per la denominazione "Costi residui da sostenere per riqualificare Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO)", il:
-Valore di mercato alla data di stima del 17/12/2018.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di CESENATICO Comune Catastale di CESENATICO
Catasto Fabbricati
Fg. 15 Part. 70 Categoria: D 2 -Alberghi, pensioni e residences, Rendita 20.245,11 €
Catasto Terreni
Fg. 15 Part. 70 Qualità: ENTE URBANO, 0 ha 15 a 09 ca

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il perito ha ricevuto incarico in data 14/12/2018 da Banca Sviluppo per conto di Aries sas di Guido Bertoni e C. al fine di "determinare, relativamente all'immobile in oggetto, il più probabile valore di mercato del bene".

Il Perito ammette di non essere legato ad alcun particolare interesse in relazione all'immobile sopra descritto, nè con la parte richiedente.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Aries sasa di Guido Bertoni e C P.Iva 02203910407
Valutatore	Architetto Comandini Massimo Via Bogoni , 20 - 47521 CESENA - FO Tel. 335 6892968 Cel. 335-6892968 CF: CMNMSM60R13C553B

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
14/12/2018	Incarico Comandini Massimo (Valutatore)
17/12/2018	Esame documentale Comandini Massimo (Valutatore)
17/12/2018	Sopralluogo al bene immobile Comandini Massimo (Valutatore)

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o
Cesena (Fc), data rapporto lunedì 17/12/2018

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Costo]
Procedimento	Descrizione
Stima a Costo	Valore determinato mediante il procedimento del Cost Approach Cost Approach Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Valore Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO) a fine lavori

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Costi residui da sostenere per riqualificare Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO)

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Valore Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO)
a fine lavori

■ **Denominazione**

Data inserimento	17/12/2018	Data ultima modifica	17/12/2018
Codice	2018-116-Aires sas di Guido Bertoni e C.		
Classificazione	Complesso turistico		
Denominazione			
Destinazione	Turistica		
Proprietà	Esclusiva		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	2.618,90 m ² Cdv - Superficie Esterna Lorda (...)		



■ **Ubicazione**

Viale DEI MILLE, 88 -
47042 CESENATICO - (FO)

■ **Descrizione principale**

Complesso ricettivo denominato "Residence Aires" ubicato in Comune di Cesenatico, Viale dei Mille n.88 in agolo con Viale Milano in zona ben servita, di facile accesso a pochi metri di distanza dagli stabilimenti balneari e a circa 1,3 Km di distanza dalla Piazza centrale.

L'Immobile attualmente oggetto di opere di riqualificazione ed ampliamento si sviluppa su sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato per un numero complessivo di 43 appartamenti oltre servizi.

L'intero complesso risulta realizzato con struttura portante mista per la parte pre-esistente e con struttura portante in carpenteria metallica per la parte in ampliamento.

L'immobile in seguito alle opere di ampliamento realizzate risulta così distribuito:

-Piano interrato formato da locali di sgombero, ripostigli e locali tecnici.

-Piano terreno formato da ingresso, hall, bureau, soggiorno, zoggiorno, pranzo, cucina, servizi oltre a n.4 bilocali e n.2 monolocali

-Piano primo formato da n.4 bilocali, n.1 trilocale e n.7 monolocali.

-Piano secondo formato da n.4 bilocali, n.1 trilocale e n.7 monolocali.

-Piano Terzo formato da n.3 bilocali, n.1 trilocale e n.6 monolocali.

-Piano quarto formato da n.3 monolocali e servizi.

-Piano attico formato da solarium, copertura piana e n.2 piscine di cui una per bambini.

I piani risultano collegati verticalmente sia tramite scala che ascensore.

Tutte le sale sono estremamente funzionali, areate, climatizzate e luminose sia con luce naturale che con impianto di illuminazione. I corridoi risultano compartimentati secondo le normative antincendio.

Le opere di finitura risultano di ottima qualità e ben conservate, gli impianti risultano a norma di legge.

Esternamente risulta una vasta area pertinenziale che funge anche da parcheggio per gli ospiti del residence.

Sopralluogo del 17/12/2018

In seguito a sopralluogo effettuato si è constatato che le opere di ampliamento e riqualificazione autorizzate con Permesso di Costruire n.4 del 28/02/2018 risultano in fase di completamento.

Risultano ancora da realizzare :

-posa di pavimenti e rivestimenti

-posa di infissi interni ed esterni

-finitura di opere di caronaggio

-finiture di opere di impiantistica (elettrica ed idraulica)

-formazione di piscina e posa di pannelli fotovoltaici

-posa di parapetti dei balconi in lastre di vetro

-tinteggiature, finiture interne ed esterne

■ **Provenienza e titolarità**

L'immobile risulta di proprietà Aries sas di Guido Bertoni e C corrente in Cesenatico P.Iva 02203910407

■ **Urbanistica e vincoli**

Titoli abilitativi:

Ante 01/09/1967

Ristrutturazione del 1990

Riqualificazione ed ampliamento con Permesso di Costruire N.4 del 28/02/2018

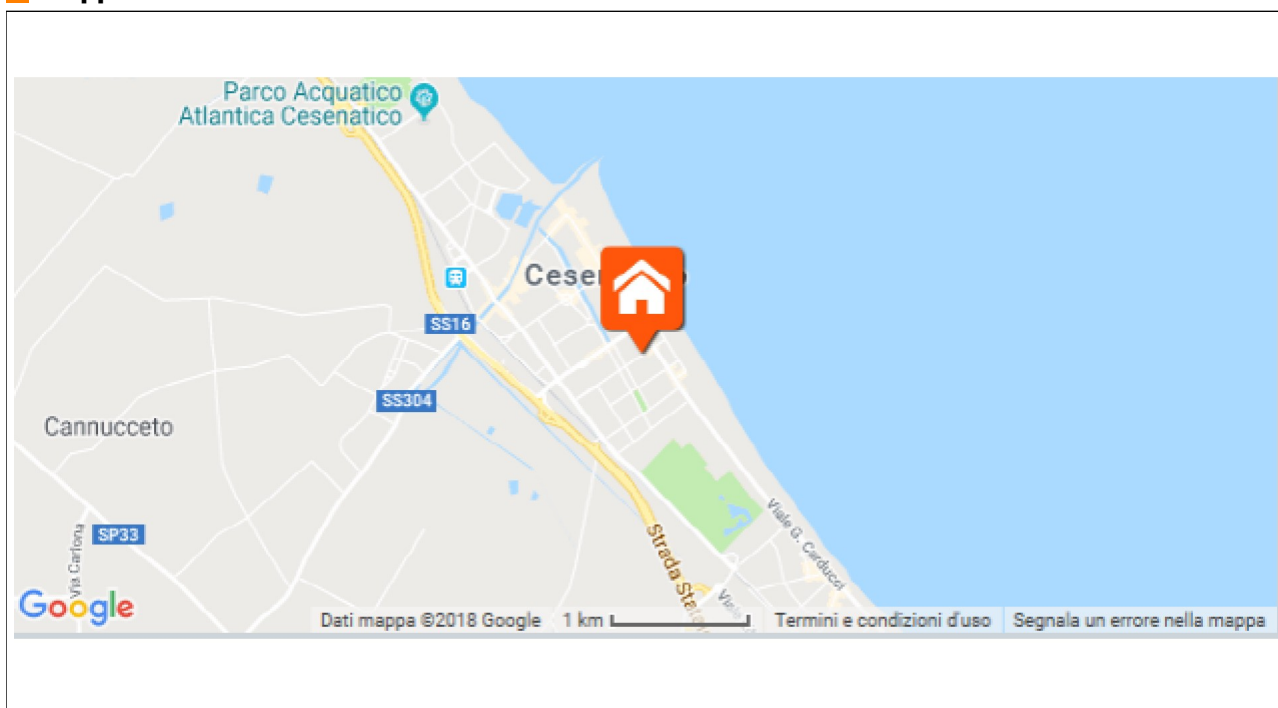
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Valore Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO) a fine lavori

Ubicazione

Regione	Emilia Romagna	Provincia	FO
Comune	CESENATICO		
Zona			
Indirizzo	Viale DEI MILLE		
Civico	88	Cap	47042
Latitudine	44° 11' 44,7432"	Longitudine	12° 24' 30,7728"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Valore Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO)
a fine lavori

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; e non include: · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie servizi	SSE	214,92	0,50	107,46
Superficie principale	S1	2.511,44	1,00	2.511,44
Totale Superficie (m²)		2.726,36		2.618,90
Totale Volume Commerciale (m³)				-

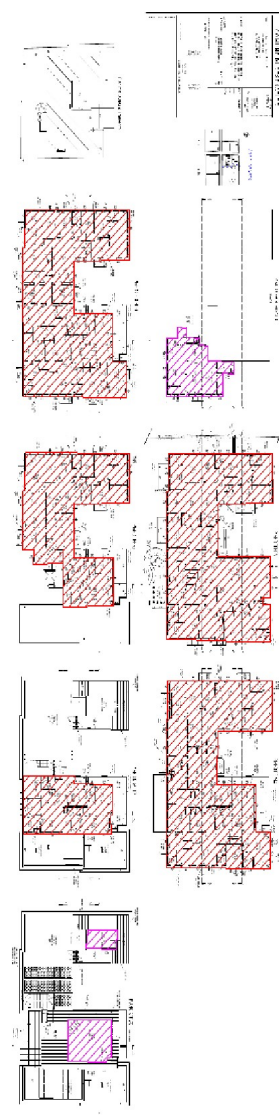
Consistenza per il Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	122,07	SSE	0,50	61,04
	70,73	SSE	0,50	35,37
	22,12	SSE	0,50	11,06
	414,76	S1	1,00	414,76
	626,22	S1	1,00	626,22
	189,24	S1	1,00	189,24
	628,23	S1	1,00	628,23
	652,99	S1	1,00	652,99
Totale per piano	2.726,36			2.618,90

■ **Planimetria**

**2018-116-Aires sas di Guido Bertoni e C.-Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88
 CESENATICO-FO**

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Indistinto	Scala	1 : 1500
Provenienza planimetria		N° Documento	1



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Valore Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO)
a fine lavori

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie servizi	SSE	214,92	m²	0,50
Superficie principale	S1	2.511,44	m²	1,00
Superficie commerciale	SUP	2.618,90	m²	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=min 2=med 3=max	-

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	17/12/2018	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Valore Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO)
a fine lavori

■ **Denominazione**

Classificazione	Complesso turistico
Destinazione	Turistica

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	CESENATICO	Provincia	FO
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia		Categoria	Ristrutturato
Proprietà	Esclusiva		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Valore Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO) a fine lavori

■ **Elenco Planimetrie**

N. 1 Immagine della pagina n.1 di Tavola del 16/12/2018

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Indistinto
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Documenti generici**

N. 2 Tavola del 16/12/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 3 Visura terreno del 17/12/2018

Riferimenti catastali
Comune amministrativo di CESENATICO Comune catastale di CESENATICO
Catasto Terreni
Fg. 15 Part. 70 Qualità ENTE URBANO Consistenza 0 ha 15 a 09 ca
Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 4 Visura urbano del 17/12/2018

Riferimenti catastali
Comune amministrativo di CESENATICO Comune catastale di CESENATICO
Catasto Fabbricati
Fg. 15 Part. 70 Categoria D 2 -Alberghi, pensioni e residences
Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 5 Mappa del 17/12/2018

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Concessioni edilizie**

N. 6 Permesso di costruire del 16/12/2018

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Fotografie esterni**

N. 7 Esterno del 17/12/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 8 Esterno del 17/12/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 9 Esterno del 17/12/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 10 Esterno del 17/12/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ **Elenco Fotografie locali interni**

N. 11 Interno del 17/12/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 Interno del 17/12/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 13 Interno del 17/12/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 14 Interno del 17/12/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 15 Interno del 17/12/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 16 Interno del 17/12/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 17 Interno del 17/12/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 18 Interno del 17/12/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 19 Interno del 17/12/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 20 Interno del 17/12/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 21 Interno del 17/12/2018

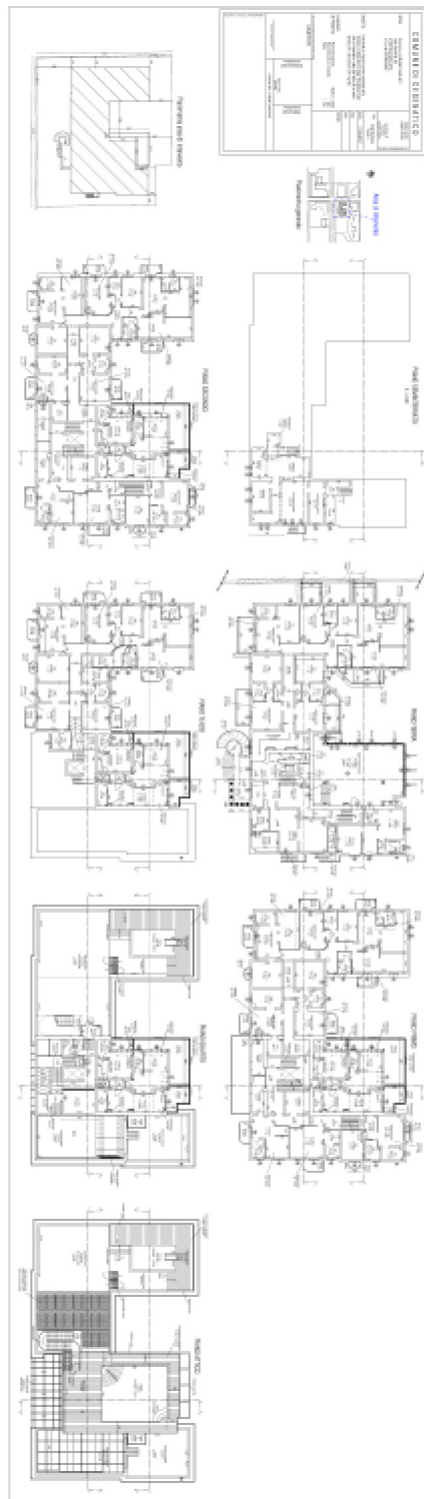
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 22 Interno del 17/12/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

Documenti generici

N. 2 - Tavola



Fotografie esterni

N. 7 - Esterno



N. 8 - Esterno



N. 9 - Esterno



N. 10 Esterno



Fotografie locali interni

N. 11 Interno



N. 12 Interno



N. 13 Interno



N. 14 Interno



N. 15 Interno



N. 16 Interno



N. 17 Interno



N. 18 Interno



N. 19 Interno



N. 20 Interno



N. 21 Interno



N. 22 Interno



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	CESENATICO	Provincia di	FO
---------------------------------	------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di CESENATICO (C574)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		15	70		D 2 -Alberghi, pensioni e residences	-	-	20.245,11	-
Totali								20.245,11	0,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 70 (Bene principale) Situazione in atti al 16/12/2018

Piano di accesso: S1-T-1-2-3-4

Documenti di riferimento

N.4 - Visura urbano del 17/12/2018

Il documento è conforme alla realtà.

Comune amministrativo di	CESENATICO	Provincia di	FO
---------------------------------	------------	---------------------	----

■ Terreni - Comune catastale di CESENATICO (C574)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		15	70	ENTE URBANO	-	-	-		15	09
Totali						0,00	0,00		15	09

■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 70 (Bene principale) Situazione in atti al 16/12/2018

Superficie catastale: 1.509,00 m²

Documenti di riferimento

N.3 - Visura terreno del 17/12/2018Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE
Valore Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO) a fine lavori

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Complesso turistico sito in CESENATICO (FO), Viale DEI MILLE, 88, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Costo]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 17/12/2018.

DUE DILIGENCE
LOTTO 01 - Valore Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO) a fine lavori

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
17/12/2018	Verifica della conformità (regolarità) catastale Con sopralluogo effettuato in data 17/12/2018, in riferimento al D.L.78/2010 art.19 c.14 convertito nella L.122/2010, nonché all'art.29 Legge 52/85, essendo in corso lavori di riqualificazione bisognerà al termine provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale	Conforme	0,00
17/12/2018	Verifica della conformità (regolarità) edilizia Con sopralluogo effettuato in data 17/12/2018 il sottoscritto, sulla scorta dei grafici in suo possesso, ha potuto verificare la rispondenza dimensionale planivolumetrica dell'edificio con gli stessi. A fine lavori dovrà essere presentato aggiornamento finale e richiesta agibilità	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

COST APPROACH

LOTTO 01 - Valore Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO) a fine lavori

■ Stima a Costo

■ COSTI DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATI PER INTERO COMPLESSO

■ Terreni

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Terreno edificato 1.509,00 €	1.000,00	1.509.000,00	24,18	0,00
Totali			1.509.000,00	24,18	0,00

■ Fabbricati

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Fabbricato - Porzione di fabbricato esistente 2.000,00 m ²	1.300,00	2.600.000,00	41,67	1.462.500,00
2	Fabbricato - Porzione di fabbricato in ampliamento 618,00 m ²	1.300,00	803.400,00	12,88	0,00
Totali			3.403.400,00	54,55	1.462.500,00

Dettagli deprezzamenti:

- 1) vetustà: 45 anni, vita utile: 80 anni. Deprezzamento fisico calcolato con il procedimento Lineare coef. 0,56.
- 2) nessun deprezzamento

■ Impianti

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Impianti - Impianti esistenti 2.000,00 m ²	400,00	800.000,00	12,82	440.000,00
2	Impianti - Impianti in ampliamento 618,00 m ²	400,00	247.200,00	3,96	0,00
Totali			1.047.200,00	16,78	440.000,00

Dettagli deprezzamenti:

- 1) vetustà: 22 anni, vita utile: 40 anni. Deprezzamento fisico calcolato con il procedimento Lineare coef. 0,55.
- 2) nessun deprezzamento

■ Spese

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Spese generali - Oneri e spese porzione esistente 1,00 €	150.000,00	150.000,00	2,40	0,00
2	Spese generali - Oneri e spese porzione in ampliamento 1,00 €	130.000,00	130.000,00	2,08	0,00
Totali			280.000,00	4,48	0,00

■ **Quadro riassuntivo**

Totale costi costruzione	6.239.600,00 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	6.239.600,00 €
Totale deprezzamenti	1.902.500,00 €

La Stima a Costo è posta pari alla differenza fra il valore a nuovo (6.239.600,00 €), il totale dei deprezzamenti (1.902.500,00 €).

Tale valore è uguale a 4.337.100,00 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Valore Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO
(FO) a fine lavori

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a Costo]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Costo	Cost Approach	4.337.100,00

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

4.337.000,00 €

Diconsi Euro quattromilionitrecentotrentasettemila

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 02 - Costi residui da sostenere per riqualificare Complesso turistico Viale
DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 7 del presente rapporto.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Complesso turistico sito in CESENATICO (FO), Viale DEI MILLE, 88, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Costo]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 17/12/2018.

COST APPROACH

LOTTO 02 - Costi residui da sostenere per riqualificare Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO)

■ Stima a Costo

■ COSTI RESIDUI DA SOSTENERE PER COMPLETARE L'IMMOBILE

■ Fabbricati

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Fabbricato - Sbancamento e platea Carpenteria metallica Muratura Pavimenti e rivestimenti Infissi 1*0,5=0,50 m ²	803.400,00	401.700,00	74,45	0,00
Totali			401.700,00	74,45	0,00

■ Impianti

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Impianti - Impianto elettrico Imianto termico Impianto antincendio 1*0,4=0,40 m ²	247.200,00	98.880,00	18,33	0,00
Totali			98.880,00	18,33	0,00

■ Spese

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Spese generali - Oneri comunali e spese tecniche 1*0,3=0,30 m ²	130.000,00	39.000,00	7,23	0,00
Totali			39.000,00	7,23	0,00

■ Quadro riassuntivo

Totale costi costruzione	539.580,00 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	539.580,00 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima a Costo è posta pari al valore a nuovo (539.580,00 €).

Tale valore è uguale a 539.580,00 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Costi residui da sostenere per riqualificare Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a Costo]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Costo	Cost Approach	539.580,00

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

539.000,00 €

Diconsi Euro cinquecentotrentanovemila

QUADRO RIASSUNTIVO

■ **Lotto 01 - Lotto 1**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Valore Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO) a fine lavori il Valore di mercato alla data di stima del 17/12/2018 è pari a 4.337.000,00 € per 2.618,9 m ² pari a 1.656,04 €/m ²	 4.337.000,00
Totale		4.337.000,00

■ **Lotto 02 - Lotto 2**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Costi residui da sostenere per riqualificare Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO) il Valore di mercato alla data di stima del 17/12/2018 è pari a 539.000,00 € per 2.618,9 m ² pari a 205,81 €/m ²	 -539.000,00
Totale		-539.000,00

Totale Lotti	3.798.000,00
---------------------	---------------------

CONCLUSIONI

Perizia di stima

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente ; nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS) ottava edizione 2007, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione edito da Tecnoborsa e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

1)

Valore di mercato del bene completamente rivalutificato Euro 4.337.000,00

Massimale assicurativo Euro 3.000.000,00

2)

Costi e oneri complessivi di rivalutificazione e ampliamento a fine lavori Euro 1.179.000,00

3)

Costi e oneri di rivalutificazione e ampliamento sostenuti alla data del sopralluogo del 17/12/2018 Euro 640.000,00

4)

Costi e oneri di rivalutificazione e ampliamento ancora da sostenere alla data del sopralluogo del 17/12/2018 Euro 539.000,00

5)

Valore dell'immobile alla data del sopralluogo del 17/12/2018 Euro 3.798.000,00

(4.337.000,00 - 539.000,00)

COSTO PERIZIA EURO 534,40 (Euro 500,00 + 4% Contr. Inarcassa +22% IVA - 20% RA)

ARCHITETTO COMANDINI MASSIMO - Via Bogoni n.20 47521 Cesena (Fc)
Certificazione UNI 11558 - ISO/IEC 17024 Inarcheck N. 0186/2016
E-Mail comandini.m@libero.it / architettocomandini@gmail.com
Tel/Fax 0547-25792 - Cell. 335 6892968

FIRME

Comandini Massimo



Indice

Perizia di stima

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	3
Fasi e operazioni peritali	4
Criteri e procedimenti	5
Lotti	6

Lotto 1

Valore Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO) a fine lavori

Scheda immobile	7
Geografia	9
Consistenze superficiali	10
Caratteristiche	12
Segmento di mercato	13
Documenti	14
Consistenza catastale	21
Valutazione	22
Due diligence	22
Cost Approach	23
Risultati della valutazione	25

Lotto 2

Costi residui da sostenere per riqualificare Complesso turistico Viale DEI MILLE, 88 - 47042 - CESENATICO (FO)

Profilo immobiliare	26
Valutazione	27
Cost Approach	28
Risultati della valutazione	29
Quadro riassuntivo	29
Conclusioni Perizia di stima	30
Firme	31



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2018

Data: 16/12/2018 - Ora: 18.39.42 Fine

Visura n.: T20863 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CESENATICO (Codice: C574)
Catasto Terreni	Provincia di FORLÌ
	Foglio: 15 Particella: 70

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	15	70		-	ENTE URBANO	15 09				TIPO MAPPALE del 13/12/1994 protocollo n. 56463 in atti dal 14/03/2001 (n. 18552.1/1994)	
Notifica						Partita		1			

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune C574 - Sezione - SezUrb - Foglio 15 - Particella 70

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2018

Data: 16/12/2018 - Ora: 18.38.25 Fine

Visura n.: T20816 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CESENATICO (Codice: C574)
Catasto Fabbricati	Provincia di FORLÌ
	Foglio: 15 Particella: 70

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	70		1		D/2				Euro 20.245,11 L. 39.200.000	VARIAZIONE del 14/03/1995 protocollo n. 25135 in atti dal 05/02/2001 RETTIFICA CLASSAMENTO D. M. 37/97. (n. 5127.1/1995)
Indirizzo				VIALE DEI MILLE n. 88 piano: S1-T-1-2-3-4;								
Notifica		FO0022586/2005					Partita		-		Mod.58	42392
Annotazioni				rettifica di classamento per riduzione saggio di capitalizzazione - dom. rettifica prot. n. 34559/1999.								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARIES - S.A.S. DI GUIDO BERTONI & C. con sede in CESENATICO	02203910407*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 17/02/1999 Voltura in atti dal 07/07/1999 Repertorio n.: 58127 Rogante: SCARDOVI MARIA CHI Sede: CESENA Registrazione: MUTAMENTO DENOM. O RAG. SOC. (n. 8527.1/1999)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C574 - Sezione - Foglio 15 - Particella 70

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





COMUNE DI CESENATICO

C.A.P. 47042 - PROVINCIA DI FORLÌ CESENA
VIA MORETTI 5 - TEL. 0547/79111 - FAX 0547/83820-79285
PEC cesenatico@cert.provincia.fc.it
SETTORE 4 - SVILUPPO DEL TERRITORIO - EDILIZIA PRIVATA

PRATICA EDILIZIA n. 16/2017

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **4** in data **28/02/2018**

PER ESEGUIRE ATTIVITÀ EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
(Art. 9 Legge Regionale 30 Luglio 2013, n. 15 e s.m.i.)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 4 - SVILUPPO DEL TERRITORIO

- Vista la domanda presentata in data 31/05/2017 Prot. n. 21044 da:

- ARIES S.A.S. DI GUIDO BERTONI & C. (C.f. 02203910407), con sede a CESENATICO in Viale dei Mille n° 88, in qualità di Proprietaria;

tendente ad ottenere il permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di: **riqualificazione aziendale della struttura ricettiva denominata "Residence Aries" sita in viale dei Mille, 88 sull'area identificata al catasto terreni al Foglio 15 Map. 70,**

in conformità al progetto allegato alla domanda stessa, composto di n° 6 tavole, redatto da:

GEOM. CORTESI MARCO Cod. fisc. CRTMRC71P13C5740

- ♦ Vista la Legge Regionale 30 Luglio 2013, n. 15 e s.m.i.;
- ♦ Visto il parere igienico sanitario e ambientale da parte dell'Azienda U.S.L. Cesena, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, per gli interventi relativi ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, previsto dalla Delibera di Giunta Regionale n. 447/1995 modificata ed integrata, nonché dall'art. 11 -lettera B- punto 9 del Regolamento Edilizio;
- ♦ Vista la proposta del responsabile del procedimento prot. 40233 del 24/10/2017, resa ai sensi dell'art. 18 - comma 4- della legge Regionale 30 Luglio 2013, n. 15; approvata e sottoscritta dal Dirigente del Settore 4 - Sviluppo del Territorio in data 25/10/2017;
- ♦ Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;
- ♦ Visto l'Atto Unilaterale d'Obbligo relativo all'intervento edilizio integrato con programma di riqualificazione aziendale ai sensi degli artt. 90 e 91 delle N.T.A. della variante generale al P.R.G. 1998, stipulato in data 21/02/2018 Rep. n° 150395 racc. n. 25160 dal Notaio Dott. Maria Chiara Scardovi;
- ♦ Vista la dichiarazione del progettista che accompagna la domanda di permesso di costruire.

Dato atto che l'opera di cui al presente permesso di costruire **non ricade** nei casi di riduzione ed esonero dal contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 32 della Legge Regionale n. 15/2013.

Dato atto che ai fini del presente permesso di costruire la ditta interessata ha assolto agli obblighi di cui all'art. 29 della Legge Regionale n. 15/2013:

per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 30 della citata legge Regionale n. 15/2013 mediante:

- Versamento della somma di € **1.045,88**; quale intero contributo degli oneri di urbanizzazione primaria; (quietanza della Tesoreria Comunale n. 10606 in data 29/12/2017)
- Versamento della somma di € **1.372,39**; quale intero contributo degli oneri di urbanizzazione secondaria; (quietanza della Tesoreria Comunale n. 10607 in data 29/12/2017)

per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 31 della Legge Regionale n. 15/2013, mediante:

-Versamento della somma di € 33.068,95; quale intero contributo costo di costruzione (quietanza della Tesoreria Comunale n. 10609 in data 29/12/2017)

- Versamento della somma di € 17.443,78; quale monetizzazione di posti auto di uso pubblico ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. (quietanza della Tesoreria Comunale n. 10608 in data 29/12/2017)

RILASCIA

alla Soc. ARIES S.A.S. DI GUIDO BERTONI & C. , in qualità di Proprietaria

permesso di costruire per eseguire i lavori in conformità del suddetto progetto, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti dei terzi.

L'inizio lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio del presente permesso di costruire e quindi entro la data del **27/02/2019** pena la decadenza del provvedimento.

Il termine di ultimazione dei lavori, non può essere superiore a tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire.

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati anche più volte, anteriormente alla scadenza, con comunicazione da parte dell'interessato, per un massimo di rispettivamente di un anno e di tre anni per ciascuna proroga. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che alla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

Decorsi tali termini il permesso di costruire decade di diritto per la parte non eseguita.

La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata allo Sportello Unico, con l'indicazione del direttore dei lavori e l'impresa cui si intendono affidare i lavori.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

All'interno del cantiere edile in corso d'opera possono essere installati, fermo restando il rispetto di ogni altra norma di legge, cartelli pubblicitari riferiti alle ditte titolari, alle imprese esecutrici e alle ditte fornitrici dei materiali delle opere oggetto del presente titolo abilitativo.

PRESCRIZIONI:

1) al piano attico, relativamente al prospetto lato nord, in corrispondenza del breve tratto (m. 1,26) in cui l'ampliamento fronteggia la linea di confine di proprietà nel punto più vicino, dovrà ripsettarsi quanto segue: a) il parapetto in muratura del piano attico (la cui sommità è quotata h. 1,51), coincidente con la quota del piano di camminamento del solarium, dovrà essere arretrato, rispetto al confine di proprietà frontostante, sino a rimanere nella sua totalità all'interno del cono di visuale libera previsto all'art. 84 NTA di PRG (1/3); b) lo sbalzo del solarium dovrà essere contenuto entro la misura di m. 1,49;

2) le prescrizioni vincolanti di cui al punto 1 potranno ottemperarsi anche a lavori iniziati, entro la validità del presente titolo, mediante presentazione di variante in corso d'opera;

3) gli elementi architettonici di facciata proposti dovranno essere coordinati, per tipologia, forma e colore con la nuova pavimentazione e le finiture in copertura, anche nel caso di altra realizzazione nel corso del tempo.

4) dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nei seguenti pareri:

- ASL prot. 28137 del 21/07/2017; - VV.FF. prot. 23663 del 16/06/2017; - Hera nr. 91297 del 21/09/2017; allegati al presente Permesso di Costruire quale parte integrante.

Il Responsabile del Procedimento

Dott. Pietro Sirri



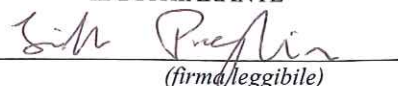
**Il Dirigente del Settore 4
Sviluppo del Territorio**

Ing. Simona Savini

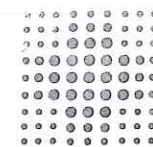


Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi 09 MAR 2018 l'originale del presente permesso di costruire con i relativi allegati e di obbligarli all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

IL DICHIARANTE


(firma leggibile)

N.B. - VEDI ALLEGATO



**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA**

Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna

Dipartimento di Sanità Pubblica

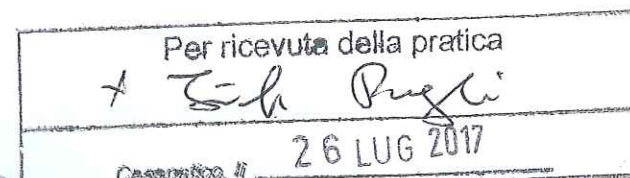
U.O. Igiene e Sanità Pubblica - Cesena

Direttore: dott.ssa Emanuela Fiumana

Prot. N.°

POS. 36/2017

Trasmissione via PEC



Al Responsabile dello Sportello Unico per le
Imprese

Al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia
del comune di
CESENATICO

Vs. rif. Prot. 21901 del 06/06/2017

OGGETTO: Documentazione relativa al progetto per INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE AZIENDALE DI STRUTTURA RICETTIVA DENOMINATA "RESIDENCE ARIES" del fabbricato sito in CESENATICO, VIALE DEI MILLE 88 di proprietà di ARIES S.A.S. DI GUIDO BERTONI & C. - RESIDENCE ARIES e azienda titolare attività ARIES S.A.S. DI GUIDO BERTONI & C. - RESIDENCE ARIES; (Delibera di Giunta Regionale 193/2014 - art.5 L.R. 19/1982)

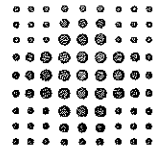
- Vista la documentazione notificata il 09/06/2017;
- Vista la vigente regolamentazione in materia di requisiti igienico sanitari e di sicurezza
- Preso atto di quanto emerso in sede della di Commissione tenutasi in data 06-18/07/2017

si esprime la seguente VALUTAZIONE sulla documentazione presentata :
la pratica risulta conforme a condizione che:

1. sia realizzata una porta verso l'esterno del locale dispensa al fine di garantire l'accesso diretto delle materie prime;
2. siano individuati spogliatoi e servizi igienici, per il personale, dimensionandoli in relazione al numero totale degli addetti;
3. i locali e gli impianti destinati alla conservazione e produzione alimenti siano realizzati secondo i requisiti igienico sanitari previsti dal vigente Regolamento CE n. 852 del 19/04/2004;
4. valutata la superficie della cucina, in riferimento alle dimensioni della sala pranzo, il numero di posti tavola non sia superiore a 66 ;
5. le piscine siano conformi a quanto previsto dalla DGR 1092/2005, con particolare attenzione alla realizzazione di:
 - percorsi calzato e non calzato;
 - area recintata;
 - idonea sorveglianza dei bagnanti;
 - ambiente dedicato agli impianti/filtri facilmente accessibile per la manutenzione ed il controllo sulla qualità dell'acqua;
 - idoneo deposito reagenti aerato direttamente verso l'esterno;
 - solo una vasca lava piedi in entrata all'area della piscina di 21 mq;
6. sia inoltre garantita la movimentazione dei carichi, fra i diversi piani attraverso l'adozione di dispositivi meccanici, a tal fine si rileva la criticità rappresentata da un unico ascensore (quello esistente per l'utenza e per il servizio) a fronte di un ampliamento considerevole del fabbricato e alla realizzazione delle due piscine agli ultimi piani;
7. le aree accessibili, sul perimetro del fabbricato degli ultimi piani, siano dotate di idoneo parapetto;

U.O. Igiene e Sanità Pubblica - Cesena
via Marino Moretti, 99 - 47521 Cesena (FC)
Direttore: dott.ssa Emanuela Fiumana
Tel. 0547/352074 - fax 0547/645060 e-mail frontoffice.dsp.ce@auslromagna.it
posta certificata sanita.pubblica@pec.ausl-cesena.emr.it

Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna
Sede legale: via De Gasperi, 8 - 48121 Ravenna (RA)
C.F. e P.IVA 02483810392
Sito WEB: www.auslromagna.it



8. le scale siano dotate idonei parapetti e corrimano; la scala esterna di acciaio sia idoneamente rivestita per evitare fenomeni di surriscaldamento;
9. si raccomanda una idonea valutazione del rischio, e le scelte impiantistiche adeguate, così come previsto dalle nuove linee guida regionali DGR 12 giugno 2017, n.828 per la prevenzione della legionellosi.

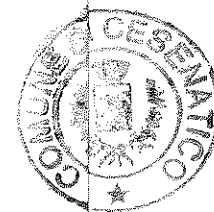
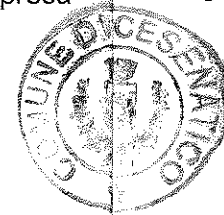
Si rimanda all'amministrazione Comunale:

- la valutazione relativa alla conformità rispetto alla normativa per i portatori di handicap ivi compresa l'accessibilità alle nuove aree piscina
- la dimensione minima e relativa recettività degli alloggi /unità abitative ai sensi della DGR 916/2007.

Per la Commissione

Barbara Bondi

Firmato digitalmente secondo le norme vigenti



Dati del certificato di firma n.1 di 1

Soggetto: BARBARA BONDI

Authority: InfoCert Firma Qualificata 2 -[Firma CADES]-[CSP : Microsoft Enhanced RSA and AES Cryptographic Provider]

Serial Number Certificato: 2E EB E3

Valido dal: 12/12/2016

Valido al: 01/01/2018

Public Key: 30 81 89 02 81 81 00 B6 5F F9 B7 FB BB BF F0 1B 74 9A B0 FB 30 21 7A 66 CF 78 18
2D 7D 32 05 E1 5B 64 9B 07 63 BB 6A C5 DF 32 68 E7 FA 0D E6 57 F3 60 3B EE 84 2B 87 8F 3F
AF 99 9D 6F 7E A1 C7 76 7D 93 93 41 34 ED 6A DE 1A 4E 72 51 44 22 94 BC E0 00 AA EC 9F
EA 7C FC EE 50 6C 6D 98 96 66 54 27 72 79 44 62 1C 20 8B 0D DE 33 78 62 AE BC 1E 0A 58 04
3C C4 48 99 05 A6 4E 2C 37 83 2C B6 1B 72 58 9C AC DD 67 02 03 01 00 01



Forlì li. 13.06.2017

**Comando Provinciale Vigili del Fuoco
Forlì-Cesena**

Viale Roma 9 - 47122 Forlì (FC)
e-mail: comando@comandopvfc.com
posta certificata: comando@comandopvfc.com

UFFICIO PREVENZIONE
Tel. 0543 410840

Prat. n. 7279 Prot.



Alla Ditta RESIDENCE ARIES*
VIA DEI MILLE 88
47042 - CESENATICO

Al Sig. SINDACO DEL COMUNE DI
CESENATICO - 47042

OGGETTO: VALUTAZIONE DEL PROGETTO Strutture ricettive e simili, con numero di posti letto - 100 DI
RESIDENCE ARIES* SITO IN CESENATICO - VIA DEI MILLE 88

N. CAT.	N. CAT.	N. CAT.	N. CAT.	N. CAT.	N. CAT.	N. CAT.	N. CAT.
66.4.C	74.1.A						

Decreto del Presidente della Repubblica 01/08/2011 n° 151

Questo Comando, esaminata la documentazione allegata alla domanda presentata in data 30.05.2017 e relativa al progetto indicato in oggetto, fermo restando il rispetto della normativa vigente, esprime, per quanto di competenza, il seguente parere:

☐ FAVOREVOLE:

☒ FAVOREVOLE ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

- 1) Per l'impianto fotovoltaico sia realizzato quanto indicato dalla nota del Dipartimento dei Vigili del Fuoco n° 1324 del 07.02.2012: l'interruttore elettrico d'emergenza sia installato presso l'ingresso principale adiacente all'interruttore elettrico d'emergenza dell'alimentazione ordinaria; gli inverter siano ubicati in modo da essere facilmente raggiungibili dal piano stradale in modo da consentire l'intervento delle squadre di soccorso in caso d'emergenza; all'esterno dell'edificio sia ubicata apposita segnaletica al fine d'individuare la presenza dell'impianto fotovoltaico
- 2) Siano attuati gli adempimenti di cui al D.Lgs 81/08
- 3) Sia attuato quanto indicato dalla nota di questo Comando n° 9876 del 05.08.2013

A lavori ultimati e prima della messa in esercizio, IL TITOLARE/ IL RESPONSABILE LEGALE dell'attività è tenuto a rispettare gli obblighi di cui all'art. 6 del D.P.R. 151/11 relativi all'esercizio dell'attività, ed inoltre:

- ☐ non dovrà presentare alcuna ulteriore documentazione per le attività non comprese nell'elenco di cui al DPR 151/11.
- ☐ dovrà presentare la segnalazione certificata di cui all'art. 4 comma 1 d.P.R. 151/11 (SCIA) per le attività ricadenti nella categoria "A" o "B"
- ☒ dovrà presentare la segnalazione certificata di cui all'art. 4 comma 1 d.P.R. 151/11 (SCIA) e relativa richiesta del CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI per le attività ricadenti nella categoria "C"

Il Funzionario Istruttore
SDACE DOTT. ING. GIUSEPPE LOBERTO



Il Comandante
(Dott. Ing. Guglielmo GUGLIELMI)

MOD. 01

**DISTINTA DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA PER LA SEGNALAZIONE
CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' AI FINI DELLA SICUREZZA ANTINCENDIO
SCIA**

☐ 1 Elenco degli impianti ed apparecchiature che presentano pericolo di incendio, tipo e quantitativi delle sostanze pericolose ai fini dell'incendio (ad es.: generatori di calore, ecc.) da indicare nel Certificato di Prevenzione Incendi.

☐ 2 Elenco dei sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio (ad. es.: attacchi motopompa, idranti UNI 45, UNI 70, estintori, ecc.) da indicare nel Certificato di Prevenzione Incendi.

☐ 3 Resistenza al fuoco:

☐ Certificazione di resistenza al fuoco di prodotti/elementi costruttivi in opera portanti e/o separanti (mod. CERT. REI.-2012)

N° documenti _____ pagg. complessive n° _____

☐ 4 Reazione al fuoco dei materiali e resistenza al fuoco degli elementi di chiusura:

☐ Dichiarazione inerente i prodotti impiegati ai fini della reazione e della resistenza al fuoco ed i dispositivi di apertura porte (mod. DICH. PROD.-2012)

N° documenti _____ pagg. complessive n° _____

☐ 5 Dichiarazione di conformità di impianti e attrezzature:

☐ A modello di cui al DM 22/01/2008 del Ministero dello Sviluppo Economico per gli impianti ricadenti nel campo di applicazione del suddetto decreto.

N° documenti _____ pagg. complessive n° _____

☐ B modello DICH. IMP.-2012 per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione del suddetto decreto, qualora sia stato redatto il progetto dell'impianto stesso.

N° documenti _____ pagg. complessive n° _____

☐ C modello CERT. IMP.-2012 per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione del suddetto decreto in assenza del progetto dell'impianto stesso.

N° documenti _____ pagg. complessive n° _____

☐ D impianti:

☐ impianti di produzione, trasporto, distribuzione ed utilizzazione DELL'ENERGIA ELETTRICA;

☐ impianti di protezione contro le SCARICHE ATMOSFERICHE;

☐ impianti di RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE: (relativamente al generatore di calore);

☐ impianti di ESTINZIONE incendi;

☐ impianti di EVACUAZIONE del fumo e del calore;

☐ impianti di RIVELAZIONE di fumo, gas e incendio;

☐ impianti di COMUNICAZIONE E ALLARME;

☐ impianti di trasporto e utilizzazione di GAS combustibili e/o combustibili allo stato liquido e/o aeriforme;

☐ impianti di utilizzazione, trasporto e distribuzione di FLUIDI COMBUSTIBILI, INFIAMMABILI E/O COMBURENTI.

N° documenti _____ pagg. complessive n° _____

☐ 6 Dichiarazione attestante l'avvenuta attuazione delle disposizioni di cui al D.Leg.vo 09/04/2008 n° 81 e/o ex D.Leg.vo 626/94 e norme connesse (Mod. 81/08).

☐ 7 Relazione tecnica pagg. complessive n° _____

☐ 8 Elaborati planimetrici n° _____

☐

9 _____

N.B. La documentazione è completa in ogni sua parte e con firma in originale

Data _____

Il professionista _____



HERA S.p.A.

Holding Energia Risorse Ambiente
Viale Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna
tel. 051.287.111 fax 051.287.525
www.gruppohera.it

Spett.le/Egr.
Geom. Cortesi Marco
V.le Roma, 25
47042 CESENATICO FC
marco.cortesi1@geopec.it

SPA-Hera spa
Data prot.: 21-09-2017
Num. prot.: 0091298

Imola, prot. gen. n. del

PEC

Lavori Cliente/Pareri Semplici/Pareri Fognari/MP

OGGETTO: **NULLA OSTA del Gestore Servizio Idrico Integrato per allacciamento di Acque
Reflue Domestiche in Pubblica Fognatura -;**

▪ Riferimento pratica n° 428/2017 - Rif. n° OdL 11700531995 - Richiesta di Nulla Osta
Prot. Hera n° 74511 del 27/07/2017

▪ Titolare dello scarico	ARIES s.a.s di Bertoni Guido & C
▪ Ubicazione dell'insediamento da cui ha origine lo scarico	VIALE DEI MILLE, 88 CESENATICO
▪ Destinazione d'uso dell'insediamento	Attività Turistico/alberghiero/ricettive
▪ Potenzialità dell'insediamento	142 AE
▪ Tipologia di fognatura presente	Fognatura nera 'tipo A'
▪ Sistemi di trattamento prima dello scarico	/

Vista la relazione tecnica redatta dall'incaricato Geom. Cortesi Marco con studio tecnico in CESENATICO (FC), V.le Roma, n° 25, si rilascia il presente *Nulla Osta* con le seguenti disposizioni:

a) l'allacciamento alla **Fognatura nera 'tipo A'** di **VIALE DEI MILLE** dovrà avvenire mediante collegamento alla rete fognante nera interna esistente;

b) nella progettazione e realizzazione delle opere interne il tecnico incaricato dovrà attenersi a quanto prescritto nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato - ATO 8 (approvato con delibera n° 13 del 17.12.2008 prot. 2180); l'osservanza di tali norme è condizione indispensabile per il rilascio del "Benestare del Gestore del Servizio Idrico Integrato allo Scarico di acque reflue domestiche in fognatura";

c) le date di inizio e fine lavori riguardanti la realizzazione della rete fognaria ricadente in area privata, dovranno essere tempestivamente comunicate al Gestore al fine di permettere, in qualsiasi momento, il sopralluogo di verifica ed accertamento;

d) successivamente alla comunicazione di fine lavori il tecnico incaricato dovrà presentare, sotto la sua

personale responsabilità, la "Dichiarazione di Conformità delle Opere" (allegato n°2), debitamente compilata e firmata; unitamente a detta Dichiarazione dovrà essere presentata copia della planimetria generale dell'insediamento in scala 1/200 o 1/500 dove sia fedelmente riportato il percorso delle canalizzazioni degli scarichi delle acque nere e bianche completa dei relativi pozzetti di ispezione e sistemi di trattamento, ivi compresi i terminali di scarico utilizzati per l'immissione in fognatura, nonché la documentazione fotografica in formato digitale delle opere realizzate.

e) l'attivazione dello scarico è subordinata al rilascio del "Benestare del Gestore del Servizio Idrico Integrato allo Scarico di Acque Reflue Domestiche in Pubblica Fognatura" che questa Azienda concederà a seguito della presentazione della Dichiarazione di Conformità di cui al suddetto punto d) ed all'eventuale sopralluogo di verifica, demandando a tale fase l'accettazione definitiva dello scarico in fognatura;

f) tutte le comunicazioni così come qualsiasi altra richiesta inerente alla pratica in oggetto, dovranno essere inviate a questo ufficio utilizzando l'indirizzo di posta elettronica heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it.

g) La rete nera pubblica in gestione ad HERA è presente in Via dei Mille, mentre non risulta presente in Via Milano.

In ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 67 del RSII, a seguito del rilascio del presente documento, questo ufficio provvederà all'emissione di una fattura di importo complessivo (IVA esclusa) pari a € 258,00 -Onere di Istruttoria relativo al Rilascio di Nulla Osta /Benestare allo Scarico di Acque Reflue Domestiche in Fognatura.

Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il ns. tecnico Sig. Gabriele Zaccheroni ai seguenti recapiti: tel. 0547388270, mail gabriele.zaccheroni@gruppohera.it, avendo cura di citare l'oggetto e la data/protocollo della presente.

Cordiali saluti

Firmato digitalmente

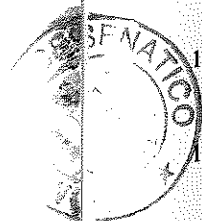
Procuratore speciale
Elmo Veronesi

Documento conservato negli archivi informatici di Hera S.p.A.
Documento che se stampato diviene "Copia conforme all'originale informatico, valida a tutti gli effetti di legge, sottoscritto con firma digitale".



PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) Il presente permesso di costruire è rilasciato nel presupposto che la consistenza della proprietà corrisponda a quanto indicato nella planimetria di progetto allegata;
- 2) Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 3) I diritti dei terzi devono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
- 4) In corso d'opera potranno solo apportarsi le varianti, all'intervento previsto dal titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale n. 15/2013, soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), se conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9, comma 3, della L.R. 15/2013. La SCIA, che costituirà parte integrante dell'originario titolo abilitativo, potrà essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) anche successivamente alla realizzazione delle opere edilizie, comunque prima della comunicazione di fine dei lavori riferita al titolo cui ineriscono. L'interessato trasmette allo S.U.E. entro 15 giorni dall'effettiva conclusione delle opere e, comunque, entro il termine di validità del titolo originario, la comunicazione di fine lavori. La comunicazione di fine lavori è contestuale alla Segnalazione Certificata di conformità edilizia e di agibilità.
- 5) Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 e successive modificazioni ed integrazioni, in particolare:
 - a) il costruttore dovrà presentare, denuncia all'Ufficio Protocollo Sismico di questo Settore, prima di iniziare le opere in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della citata Legge 1086/1971 e ss. mm. e ii.;
 - b) il titolare del permesso di costruire dovrà presentare all'Ufficio Protocollo Sismico di questo Settore, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere riportante l'attestato di avvenuto deposito presso l'Ufficio di cui sopra.
- 6) Dovranno essere osservate le norme di Legge per le procedure di costruzioni in zone sismiche mediante denuncia di deposito (prima dell'inizio dei lavori), da presentarsi, all'Ufficio Protocollo Sismico di questo Settore, ai sensi della Legge n. 64/1974 e ss. mm. e ii., nonché della L.R. 19/2008 e ss. mm. e ii.
- 7) Qualora non siano stati indicati nella domanda di permesso di costruire il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del direttore delle opere, il titolare del medesimo è tenuto a segnalarli per iscritto all'ufficio tecnico comunale, avvalendosi dello stampato di inizio dei lavori.
- 8) In caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare del permesso di costruire dovrà dare immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.
- 9) In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza.
- 10) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare del permesso di costruire, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo devono essere esibite il permesso di costruire e le autorizzazioni di varianti se ve ne sono. Tale personale ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
- 11) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente.
- 12) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'ufficio comunale competente, con riserva di revoca qualora il Comune lo ritenesse necessario per esigenze di pubblico interesse. Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori dovessero essere abbandonati o sospesi per più di un mese.
- 13) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto. Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e muniti di rifrangenti. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'orario della pubblica illuminazione.
- 14) Ai sensi degli artt. 5 e 11 del D.M. 37/2008, integrativo della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 e D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare il progetto, la dichiarazione di conformità e il certificato di collaudo per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali.
- 15) Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati regolare, preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta autorizzazione, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali.
- 16) Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.
- 17) Contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori, il titolare o i titolari del presente permesso di costruire, nei casi sottoindicati, devono presentare allo Sportello unico per l'edilizia la Segnalazione Certificata di conformità edilizia e agibilità corredata da tutta la documentazione prevista all'art. 23 della L.R. 15/2013 (come modificato dalla L.R. 12/2017): Nel caso l'ufficio comunale preposto lo ritenesse necessario, richiederà ulteriore documentazione, prevista dalle leggi e dai regolamenti vigenti, non a disposizione di questa Amministrazione. Sono soggetti al certificato di conformità edilizia tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA e a Permesso di Costruire.
- 18) Il Concessionario, il Direttore dei lavori e l'Esecutore dei medesimi sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, sia delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire, ai sensi dell'art. 29



del DPR 380/2001, nonché dell'art. 8 della L.R. 23/2004. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti comporta l'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative di cui alla vigente legislazione in materia edilizio-urbanistica.

- 19) Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del titolare del permesso di costruire.
- 20) L'eventuale previsione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio della autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto della relativa normativa.
- 21) Prima dell'ultimazione completa dei lavori, il titolare del permesso di costruire dovrà richiedere al Comune e porre in opera, nell'angolo superiore destro di ogni accesso al fabbricato corrispondente ad una pubblica via, piazza ecc., le targhette riguardanti la numerazione civica;
- 22) L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del presente permesso di costruire, se in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori siano stati iniziati; in tale caso gli stessi dovranno concludersi entro il termine di validità del titolo abilitativo.
- 23) Il presente permesso di costruire non costituisce autorizzazione alla costruzione di recinzione in fregio alle strade, né all'apertura di passi carrai e pedonali e, tantomeno, alla costruzione di allacciamento a collettori comunali. I sopracitati lavori potranno e dovranno essere oggetto di richiesta separata.
- 24) Fa parte del presente permesso di costruire un esemplare dei disegni presentati, munito di regolare visto.
- 25) Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere acquisiti tutte le ulteriori eventuali autorizzazioni, permessi e Nulla-Osta di competenza di altri Enti e/o Uffici prescritti dalle vigenti disposizioni e regolamenti.
- 26) **N.B.** L'eventuale seconda rata del contributo sul costo di costruzione dovrà essere versata contestualmente alla comunicazione di fine dei lavori e, in ogni caso, entro tre anni dalla data del rilascio del presente permesso di costruire. Si rammenta che in caso di ritardato o mancato pagamento si incorrerà nelle sanzioni pecuniarie previste dall'art. 20 della L.R. 23/2004. Decorso inutilmente il termine ultimo di cui all'art. 20 della L.R. 23/2004 questo Settore provvederà alla riscossione coattiva della fidejussione prestata. Qualora l'interessato abbia pagato solamente la quota di contributo senza le more maturate, queste saranno incassate coattivamente facendo ricorso alla fideiussione prestata. In assenza di garanzie prestate dall'interessato l'Amministrazione Comunale procederà ai sensi dell'art. 22 L.R. 23/2004 (riscossione coattiva).