

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: N. 430/2019

L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni s.r.l.



Giudice Delegato: Dr.ssa Barbara PERNA

Curatore fallimentare: Avv. Anna Rita dell'Olmo

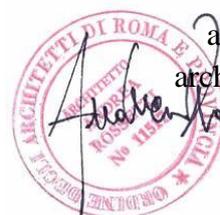


RELAZIONE INTEGRATIVA LOTTO N. 11

COMPENDIO IMMOBILIARE:

N.3 FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE NON ULTIMATI

VIA RODOLFO MORANDI SNC. – SCARLINO (GR)



arch. Mauro Bitetti
arch. Andrea Rossetti

Il compendio immobiliare, composto da n. 3 fabbricati, risulta non ultimato, ovvero ancora in corso di costruzione.

La consistenza in metri quadrati – **superficie lorda commerciale totale dei tre fabbricati** (Norma UNI 10750/2005) – sulla base dei conteggi effettuati risulta di mq 3.828,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di Scarlino, fraz. Scarlino Scalo, in Via Rodolfo Morandi s.n.c., così composto:

- A FABBRICATO U.M.I. 3** da cielo a terra, ad uso residenziale, censito all’Agenzia delle Entrate Sezione Territorio al foglio 14, p.lla 716, subb. da 2 a 41 – abitazioni e box;

- B FABBRICATO U.M.I. 6** da cielo a terra, ad uso residenziale, censito all’Agenzia delle Entrate Sezione Territorio al foglio 14, p.lla 715, subb. da 2 a 36 – abitazioni e box;

- C FABBRICATO U.M.I. 7** da cielo a terra, ad uso residenziale, censito all’Agenzia delle Entrate Sezione Territorio al foglio 14, p.lla 707, subb. da 2 a 33 – abitazioni e box;

QUESITO INTEGRATIVO: Quantificare i costi vivi per le opere di urbanizzazione a carico della fallita ancora da eseguire.

RISPOSTA AL QUESITO



In data 23.04.2024 gli scriventi unitamente al Curatore Fallimentare Avv. Anna Rita dell'Olmo si recavano presso gli uffici tecnici del Comune di Scarlino (GR);

Successivamente, in data 24.04.2024, i sottoscritti hanno provveduto a inviare una formale richiesta via pec all'ufficio competente; si riporta di seguito uno stralcio della missiva inviata:

Da:

an.rossetti@pec.archrm.it

Destinatari:

- comunediscarlino.protocollo@legalmail.it

CC:

- annaritadelloolmo@ordineavvocatiroma.org
- arch.mauro.bitetti@pec.archrm.it

Preg.ma Arch. Patrizia Duccini,

facendo seguito al recente accesso agli atti, con la presente si richiede una **conferma sulla attuale efficacia della Convenzione del 18-07-2008 rep.32955**, relativa al comparto edificatorio residenziale "Ex Scarico Solmine".

Si richiede inoltre - tenuto conto del *verbale di constatazione dello stato delle opere al 31/07/2011* a firma dell'Ing. Marco Zagami -, quale sia, allo stato attuale, **l'importo residuo degli oneri di urbanizzazione e degli eventuali ulteriori oneri finanziari previsti dalla convenzione**, necessario per la ultimazione dei fabbricati in oggetto (UMI 3 - 6 - 7).

cordiali saluti
Andrea Rossetti

In data 09.06.2024 l'Arch. Patrizia Duccini, Responsabile del Settore Sviluppo e Assetto del territorio e Attività produttive comunali, forniva le informazioni richieste (cfr. doc. allegato), che per completezza si riportano testualmente:

Per il punto 1) conferma sulla attuale efficacia della convenzione del 18-07-2008 rep 32955: la convenzione è pienamente efficace:

ai sensi dei seguenti riferimenti normativi:

- L.98 del 09/08/2013 art.30 comma 3 bis che proroga di tre anni il termine di validità delle convenzioni urbanistiche stipulate entro il 31/12/2012 " Decreto Fare "

- DL 18 del 17/03/2020 "Decreto Cura Italia" art.103 comma 2 bis, come convertito dalla L.27 del 24/04/2020, che proroga il termine di validità delle convenzioni urbanistiche di novanta giorni

- DL 76 del 16/07/2020 art.10 comma 4 bis, come convertito in L.120 del 11/09/2020, che proroga di tre anni il termine di validità delle convenzioni urbanistiche formatesi entro il 31/12/2020 (quella della LIES era sempre valida poichè scadeva il 18/07/2021 quindi si può applicare), incluse quelle che hanno usufruito della proroga di cui alla L.98/2013 "Decreto fare"

la convenzione scade il 18/10/2024

a cui si aggiunge

- il Decreto Milleproroghe, convertito nella legge 14/2023. Estende a due anni la proroga dei termini di inizio e fine lavori di titoli edilizi rilasciati o formatisi sino al 31 dicembre 2023, oltre che di validità di convenzioni urbanistiche formatisi entro lo stesso termine.

Pertanto la nuova scadenza della Convenzione sarebbe : 18/10/2026.

Per il punto 2) ovvero sapere l'importo residuo degli oneri di urbanizzazione (in relazione al verbale di constatazione dell'ing. Zagami) e degli eventuali ulteriori oneri finanziari facendo riferimento al verbale di constatazione dello stato delle opere alla data del 31-07-2011 dell'ing. Zagami quale collaudatore, risultano attestati interventi per € 779.359,63 visto il quadro economico di riferimento allegato al permesso a costruire delle opere di urbanizzazione, le stesse assommano a € 1.935.104,54 (importo sul quale è stata calcolata la polizza fidejussoria a garanzia ai sensi dell'art. 12 della convenzione maggiorata dell'iva al tempo pari al 20 %) pertanto risultano da eseguire (in riferimento al verbale dell'ing. Zagami opere per un importo pari a € 1.155.745,21 (1.935.104,84 - 779.359,63) - oltre iva di legge (il computo estimativo andrà riaggiornato con il prezzario regionale attuale)

Risultano inoltre a bilancio nei residui attivi le seguenti somme ancora da corrispondere per rate di costo di costruzione così suddivise:

UMI 7 - 3 rate costo di costruzione per € 6.819,98

UMI 3 - 3 rate costo di costruzione per € 8.934,60

UMI 6 - 3 rate costo di costruzione per € 7.543,36

(gli importi dovranno essere rivalutati)

In conclusione, è stato accertato che:

- la convenzione del 18-07-2008 rep 32955 è ancora efficace e scadrà il 18/10/2026;
- gli oneri di urbanizzazione residui da versare al Comune di Scarlino corrispondono ad € 1.155.745,21; tale importo andrà riaggiornato con il prezzario regionale attuale - oltre IVA di legge;

- in merito agli oneri di cui ai costi di costruzione, i cui importi dovranno essere rivalutati, questi ultimi risultano per ogni singolo fabbricato:

UMI 7 - 3 rate costo di costruzione per € 6.819,98

UMI 3 - 3 rate costo di costruzione per € 8.934,60

UMI 6 - 3 rate costo di costruzione per € 7.543,36



SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO DI VENDITA:

Piena proprietà del compendio immobiliare composto da n. 3 fabbricati (costituiti in totale da n.45 appartamenti, n.45 box auto, oltre accessori), sito nel Comune di Scarlino, fraz. Scarlino scalo, con una superficie utile lorda totale di circa mq 3828,00, così ripartita:

- U.M.I. 3, foglio 14, p.lla 716, mq 1.422,00
- U.M.I. 6, foglio 14, p.lla 715, mq 1.278,00
- U.M.I. 7, foglio 14, p.lla 707, mq 1.128,00

Il compendio immobiliare, composto da n. 3 fabbricati, risulta non ultimato, ovvero ancora *in corso di costruzione*.

Considerato che, per portare a termine la realizzazione dell'intervento sono necessarie consistenti opere impiantistiche ed edilizie relative alle singole unità immobiliari e, soprattutto, alle parti comuni (comprese le *opere a scomputo*), si ritiene che – allo stato attuale – non si possano vendere singolarmente i n. 3 fabbricati, né tantomeno le singole unità immobiliari (n. 45 appartamenti, n. 45 box auto, oltre accessori ed aree esterne di pertinenza).

Infatti, si stima che gli interventi necessari per ultimare l'intero compendio immobiliare corrispondano a circa il 25% dell'intera iniziativa immobiliare, e gli stessi dovranno essere ultimati inevitabilmente in modo organico, ovvero dovranno essere eseguiti da un unico soggetto/impresa. Solo dopo che sarà stata ultimata la realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione si potrà ipotizzare di vendere singolarmente gli immobili (appartamenti e box-auto).

I fabbricati risultano legittimati dai seguenti titoli e pratiche edilizie:

- Piano di Lottizzazione (costituito da 7 lotti) delibera del C.C. nr.35 del 30/06/2008
- Permesso di Costruire n. 2425 del 29-12-2008 OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Permesso di Costruire n. 2426 del 29-12-2008 UMI 3
- Permesso di Costruire n. 2427 del 30-12-2008 UMI 6
- Permesso di Costruire n. 2428 del 30-12-2008 UMI 7



- Agli atti risultano richieste di Proroga dei PdC n. 2467, 2427, 2428 del 2008 del 23.05.2014

Si precisa che i permessi di costruire, così come previsto dall'art. 15 del dpr 380/2001, sono allo stato attuale scaduti per la parte non ancora eseguita, e sarà quindi necessario, a cura e spese dell'aggiudicatario, richiedere un nuovo titolo abilitativo edilizio per ultimare le opere.

Il comma 3 dell'art. 15 del TUE dispone infatti che la parte di opera non ultimata nel termine del decaduto permesso di costruire, debba essere subordinata al rilascio di un nuovo permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 T.U.E., salvo il caso che gli interventi residui siano realizzabili con una residuale SCIA di cui all'art. 22.

Roma 10/07/2024

arch. Andrea Rossetti



arch. Mauro Bitetti



ALLEGATI:

-  COLLAUDO PARZIALE OP. URBANIZZAZIONE.pdf
-  DOCUM. RICEVUTO DAL COMUNE DI SCARLINO - IMPORTI ONERI RESIDUI.pdf
-  ISTANZA DEPOSITATA AL COMUNE DI SCARLINO.pdf