

-TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA-

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

R.G. Es. n° 280/2023

ALLEGATO 5b

ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

-DOCUMENTAZIONE URBANISTICA-



CONCESSIONE EDILIZIA N°77/10 DEL 29 MARZO 2010



1132,1134,1139e1140, con l'utilizzo anche della residua potenzialità edificatoria della p.lla 997 fg 29;

- vengano rispettate le condizioni tutte di cui al parere del 15° Settore Lavori Pubblici "Nuove Opere" - Servizio Infrastrutture, Prot. n° 11935/UT del 27/10/09;
- vengano rispettate le norme di cui alla L.R. 27 del 15/5/86 con particolare riferimento al disposto dell'art. 39 in ordine alle autorizzazioni degli scarichi;
- i versamenti degli oneri, a saldo, garantiti dalla polizza fidejussoria in premessa specificata, avvengano nel rispetto delle scadenze e degli importi di cui alla comunicazione del 27/11/09 e precisamente:
- a) **Oneri di urbanizzazione:** da ripartire in 4 rate da €. 23.876,35 ciascuna, da versare rispettivamente entro mesi 6 - 12 - 18 e 24 dal rilascio della concessione edilizia;
- b) **Contributo sul costo di costruzione:** da ripartire in 3 rate, di cui la prima di €. 31.995,86 da versare entro 8 mesi dal rilascio della concessione edilizia, e comunque all'atto dell'inizio dei lavori o rilascio del certificato di allineamento e quote; la seconda di pari importo, entro 11 mesi dal rilascio della concessione edilizia, la terza, infine, di €. 15.997,93 entro 60 gg. dall'ultimazione dei lavori;
- il mancato pagamento degli oneri, nei termini di cui sopra, comporterà l'applicazione delle penalità di legge, non esclusa la revoca della presente concessione edilizia;
- prima dell'inizio dei lavori, la Ditta è obbligata a trasmettere, in originale, il DURC (documento unico di regolarità contributiva) ai sensi del Decreto dell'Assessorato LL.PP. del 2/2/05, rilasciato dalla Cassa Edile su carta filigranata, come da disposizione n. 11853 del 15/9/08;
- l'attivazione di macchine rumorose e l'esecuzione di lavori rumorosi, è consentito nei giorni feriali, dalle ore 8,00 alle ore 13,00 e dalle ore 15,00 alle ore 20,00, nel periodo dal 1° Ottobre al 31 marzo e dalle ore 8,00 alle 13,30 e dalle ore 16,00 alle ore 20,00 dal 1° Aprile al 30 Settembre, nei limiti di rumore indicati dall'art. 5 del Regolamento Comunale per la Disciplina delle Attività Rumorose;
- la Ditta resta obbligata a conferire i materiali inerti di risulta alle pubbliche discariche autorizzate, dimostrando l'effettivo conferimento alla ultimazione dei lavori e comunque prima della abitabilità.
- si fa obbligo al concessionario, prima dell'utilizzo della costruzione, di chiedere ed ottenere il rilascio del certificato di abitabilità;

La presente concessione verrà trascritta nei Registri Immobiliari della Provincia di Siracusa, ai sensi dell'art. 36 della L.R. N. 71/78.

Si allega alla presente, un esemplare di progetto, munito di regolare visto.

(Elaborati n. 10=2 Relazioni Tecniche)

Siracusa, li

IL DIRIGENTE DEL SETTORE



PUBBLICAZIONE

29 MAR. 2010

CITTÀ DI SIRACUSA
- ALBO PRETORIO -
V. PER L'ASSETTO URBANISTICO
Dal 1° APR. 2010 al 31 MAR. 2010
Il Funzionario Responsabile

CITTÀ DI SIRACUSA
C.F. 80001010893

SETTORE PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA
Servizio: EDILIZIA PRIVATA
Via Brenta n. 81 - 96100 Siracusa

PRATICA EDIL. N. 1776/G Concessione N. 177/10

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

VISTA l'istanza pervenuta a questo Settore Pianificazione ed Edilizia Privata il 27.03.2008 Prot. n°04242 con la quale i Sigg. [redacted]

[redacted] chiedono la concessione edilizia per la realizzazione di due edifici residenziali siti in Siracusa via di Villa Ortisi in attuazione del comparto A44;

VISTO il progetto allegato a detta istanza;
VISTO la Deliberazione del Consiglio Comunale n.107 del 18.12.2008 con la quale sono state approvate le modifiche alle prescrizioni contenute nella scheda norma A/44 del vigente P.R.G.;

VISTA la C.E. in sanatoria n°35/08-2 del 16.03.00 relativa ad un villino che insiste sull'area di concentrazione volumetrica, di cui si prevede il mantenimento;

VISTO il parere favorevole del Responsabile U.O. di Igiene Pubblica con data 17.04.2008 Prot. n.3271/Ig;

VISTO il parere di Fattibilità Preventiva n°1632/2008 rilasciato dalla Sogear ATO IDRICO 8 S.p.A. di Siracusa in data 10.04.2008 Prot. n.3260/U/2008;

VISTA la dichiarazione resa dal tecnico, relativa alle distanze delle opere da zone di rispetto cimiteriale, pozzi d'acqua potabile, elettrodotti e discariche autorizzate;

VISTO che l'Ufficio in data 24.02.2009 ha espresso parere favorevole a condizione che:

- Prima del rilascio della C.E. vengano cedute le aree per servizi SI e per viabilità previsti nella scheda norma;
- Siano fatte salve le prescrizioni di cui ai pareri sopra detti e il parere dell'UTC in merito ai sottoservizi da realizzare nel tratto carrabile con servitù temporanea di passaggio prevista nel comparto approvato;
- Venga rispettata l'altezza massima consentibile sul prospetto del fabbricato posto a sud.

VISTO che la Commissione Edilizia in data 26.02.2009, verbale n.858/1 ha espresso il seguente parere: "Favorevole alle stesse condizioni dell'istruzione dell'Ufficio";

Visto il parere in data 27/10/09 del 15° Settore Lavori Pubblici "Nuove Opere" - Servizio Infrastrutture, Prot. n° 11935/UT;

Firmato Da: PERNIN

Vista l'istanza pervenuta a questo Settore Pianificazione ed Edilizia Privata il 13/10/09 Prot. n° 12643 con la quale la Società [redacted] chiede che la Concessione Edilizia in oggetto venga rilasciata a proprio nome, avendo acquistato il terreno oggetto di intervento con atto di compravendita del 29/09/09;

VISTO l'atto di compravendita del 29/09/2009, registrato al n.1667di Renertorio e al n. 1238 di Raccolta, con il quale la Società [redacted]

[redacted] legalmente rappresentata dal [redacted] ha acquistato l'appezzamento di terreno sito in C.da Teracati, esteso ettari 1 are 18 e centiare 29, censito in al N.C.T. al Fg. 29, P.lle 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1936, 1138 e 1140, nonché la residua cubatura di competenza dell'appezzamento di terreno edificabile, contiguo all'appezzamento di terreno con il presente atto compravenduto, censito in al N.C.T. al Fg. 29, P.la 997, esteso ha. 0.26.44, ricadente nel medesimo Comparto Edificatorio del P.R.G. di Siracusa;

VISTA la Convenzione Urbanistica e Servizi del 08.10.2009 registrata al n.1689 di Repertorio e al n. 1255 di Raccolta con la quale la Società [redacted]

[redacted] proprietaria del lotto, cede a titolo gratuito al Comune di Siracusa l'area destinata in parte a servizi ed in parte a viabilità, così come previsto dalla scheda norma a44 del P.R.G. vigente ed identificata nel NCT del Comune di Siracusa al Fg.29 Par.lle 1130,1131,1133,1136,1138 di complessive are 68 e centiare 07. Con detta Convenzione viene altresì costituita sulla p.la 1136 del Fg. 29 a titolo gratuito e senza corrispettivo servitù temporanea di passaggio, sia a piedi che con mezzi meccanici di qualsiasi tipo, da esercitarsi sino a quando non sarà stata realizzata dal medesimo Comune la viabilità prevista nel comparto; a favore del terreno di proprietà della Società [redacted] in catasto al Fg.29 p.lle 1134,1132,1139 e 1140, nonché, sempre nella p.la sopradetta (p.la 1136 del Fg.29) viene costituita servitù perpetua di passaggio per i sottoservizi dove saranno realizzate a spese della [redacted] le UTILITY conformi a quanto approvato 15° Settore Lavori Pubblici "Nuove Opere" - Servizio Infrastrutture, con Prot. n° 11935/UT del 27/10/09;

VISTO che la Ditta ha ottemperato alle suddette condizioni dell'Ufficio e della Commissione Edilizia;

VISTA la dichiarazione relativa alla L. 13/89;

VISTA la legge Urbanistica n. 1150 del 17/8/1942 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la legge n. 10 del 28/1/77, la L.R. N. 71 del 27/12/78, la L.R. 37 del 10/8/85;

VISTA la legge n. 127 del 15/5/97 art. 6 comma 2°;

VISTI il Regolamento Edilizio ed il Piano Regolatore Generale;

VISTA la legge 64 del 2/2/74 in materia antisismica;

VISTA la L.R. 27 del 15/5/86 in materia di scarichi acque nere;

VISTO che il progettista dell'opera sono il [redacted]

VISTO che gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione, sono stati determinati rispettivamente in €. 120.414,64 ed €. 72.989,64;

VISTO l'ordine di bonifico bancario della BCC n°0022338 Cro 60504844703 del 28.12.2009 di €. 24.909,26 relativa al versamento dovuto per la 1° rata dei suddetti oneri di urbanizzazione;

VISTA la polizza fidejussoria n.2010/50/2097934,emessa dalla "Società Reale Mutua di Assicurazioni" con la quale questo Comune è stato garantito per la riscossione rateale della rimanente somma dei suddetti oneri di urbanizzazione, del contributo sul costo di costruzione e delle eventuali sanzioni amministrative previste dall'art. 15 della Legge n. 10/77 e dall'art. 50 della L.R. n. 71/78;

VISTO che l'opera,oggetto della presente concessione, consiste nella realizzazione di due edifici residenziali di complessivi cinque piani fuori terra ciascuno, in attuazione del comparto A44, siti in Siracusa Via di Villa Ortisi così composti:

- Piano terra destinato a parcheggio;
- Quattro elevazioni destinate a residenza;

VISTO che detto immobile ricadrà su terreno identificato nel NCT al fg.29 p.lle 1132,1134,1139 e 1140, con l'utilizzo anche della residua potenzialità edificatoria della p.la 997 fg.29;

CONCEDE

alla Ditta [redacted] il proprio nulla osta per la esecuzione dei lavori in premessa specificati, in conformità al progetto allegato alla presente, con l'obbligo che i lavori stessi vengano iniziati entro mesi 12 dal rilascio della presente concessione, e vengano ultimati entro tre anni dal loro inizio e con l'obbligo, altresì, dell'ottemperanza alle seguenti disposizioni regolamentari e di legge:

- non dare inizio ai lavori se non dopo aver chiesto, con apposita istanza, ed ottenuto dal Comune, il Verbale di allineamento e quote, nonché aver chiesto con apposita istanza, ed ottenuto, ai sensi degli artt. 17 e 18 della L. 64/74 il nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile;
- prima dell'inizio dei lavori venga data comunicazione scritta alla Soprintendenza ai BB.CC.AA., ai sensi dell'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G.;
- per le opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche, si ottemperi a quanto disposto con legge 5/11/71 n. 1086;
- munirsi dell'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico, per l'organizzazione del cantiere;
- non iniziare i lavori strutturali prima dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione prevista dalla legge n. 64/74, nonché degli adempimenti previsti dalla legge n. 1086/1971;
- comunicare la data di inizio lavori, i nomi del Direttore dei lavori, dell'impresa costruttrice, del responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione, del coordinatore per l'esecuzione dei lavori;
- apporre in cantiere, apposita tabella, recante gli estremi della presente concessione, del committente, del Progettista, del Direttore dei lavori, delle Ditte esecutrici e di tutte le altre autorizzazioni prescritte dalle leggi vigenti, ai sensi della Circolare Ministero dei Lavori Pubblici dell'1 giugno 1990 n. 1729/U.L.;
- conservare presso il cantiere copia della Concessione e degli elaborati allegati;
- procedere alla nomina dei collaboratori, laddove previsti ai sensi di legge;
- richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi anche preventivamente per il cantiere edile;
- comunicare, entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, l'avvenuta ultimazione sottoscritta anche dal Direttore dei lavori;
- eventuali sostituzioni del Direttore dei lavori e dell'Impresa costruttrice, dovranno essere immediatamente comunicate al Comune;
- vengano fatti salvi i diritti di terzi e vengano rispettate tutte le norme degli strumenti urbanistici vigenti, nonché tutte le disposizioni di igiene e polizia locale, pena l'applicazione delle sanzioni all'uopo previste dalla legge, non esclusa la demolizione delle opere eseguite abusivamente o in difformità del progetto approvato, o la acquisizione delle predette opere al patrimonio indisponibile del Comune;
- vengano rispettate le norme di cui al Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008 in ordine alla sicurezza degli impianti;
- vengano rispettate le norme di cui alla Legge 447 del 26 Ottobre 1995 (Legge quadro sull'inquinamento acustico) e del D.P.C.M. del 5 Dicembre 1997;
- vengano rispettate le disposizioni di cui alla legge n. 13/89 del 9/1/89, in ordine al superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici;
- prima dell'inizio dei lavori venga ottemperato a quanto disposto dall'art. 8 del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. (Consumi energetici);
- venga trascritto nei Registri Immobiliari l'asservimento urbanistico a carico della particella oggetto del presente intervento e riportata in Catasto al fg.29 p.lle

Firmato Da: [redacted] - [redacted]



F1/077/10 ALK

COMUNE DI SIRACUSA
SETTORE
PIANIFICAZIONE EDILIZIA PRIVATA
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Progetto n. 1776/C che si approva in 077/10
con il quale allegato alla P.E. n. 10+2
elaborati grafici n. Renovati
Siracusa, li 29 MAR 2010



ASTE GIUDIZIARIE®
IL DIRIGENTE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

autorizzazione



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Comparto a44

COMUNE DI SIRACUSA

Progetto di due edifici residenziali

"Residence Villa Ortisi"

Committente:



Relazione tecnico - illustrativa

ASTE GIUDIZIARIE®

19.12.2008

PROGETTISTI E DIRETTORI DEI LAVORI



consulente grafico



RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

COMPARTO URBANISTICO D'INTERVENTO A44

PREMESSA

La sottoscritta [REDAZIONE] nelle persone dei tecnici incaricati, [REDAZIONE] iscritta all'Albo Professionale degli Architetti della provincia di Siracusa con il n. [REDAZIONE] e [REDAZIONE] iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Siracusa con il n. [REDAZIONE] è stata incaricata dalle ditte [REDAZIONE] in qualità di proprietari, con sede in Siracusa, [REDAZIONE], della redazione della Progettazione del Comparto D'Intervento identificato con la sigla **a44**, ubicato nel Comune di Siracusa, via di Villa Ortisi, su terreno identificato nel N.C.T. del Comune di Siracusa, Foglio 29 part. Ite n. 80 e n. 158 e N.C.E.U. part. Ila n. 997.

STATO DI FATTO

La società, presa visione del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa, della scheda norma che definisce obiettivi, destinazioni d'uso e prescrizioni del Comparto, delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio, con la presente relazione, integrata con allegati, attesta quanto segue:

- Le indicazioni grafiche del PRG riguardanti il perimetro del Comparto cadono in prossimità ma non coincidono perfettamente con gli elementi di suddivisione reale del territorio rilevati sul posto e con i confini catastali e di proprietà;
- In particolare in prossimità dell'angolo sud-ovest, il perimetro del comparto include una porzione di altra proprietà (part. Ila 159) già assoggettata ad intervento edilizio e che quindi non può avere doppia capacità edificatoria;
- nella perimetrazione del Comparto è stata esclusa a sud-est, in prossimità del confine con la via di Villa Ortisi, una striscia rettangolare di terreno che rientra all'interno del confine catastale della particella n. 158 ;
- la linea grafica che delimita ad ovest l'area di viabilità da cedere, non coincide perfettamente con la linea catastale e reale di delimitazione della particella n. 80 ;

PROPOSTA DI RIPERIMETRAZIONE

Tutto ciò premesso, in base all'art. 11 comma 2 del Regolamento Edilizio, in sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al suddetto Comparto d'Intervento, è stato necessario riportare le linee grafiche di perimetrazione a coincidere con gli elementi di suddivisione reale e catastale del territorio, senza che ciò abbia comportato la modifica degli altri elementi prescrittivi indicati nella scheda norma.

Per una migliore identificazione delle aree descritte si rimanda alla Tav. Unica Ripерimетrazione Comparto a44.

La nuova perimetrazione:

- esclude a sud-ovest la porzione di altra proprietà (part.lla 159) già assoggettata ad intervento edilizio e che quindi non può avere doppia capacità edificatoria;
- include a sud-est la striscia rettangolare di terreno in prossimità del confine con la via di Villa Ortisi che rientra all'interno del confine catastale della particella n. 158 ;
- riporta la linea grafica che delimita ad ovest l'area di viabilità da cedere a coincidere perfettamente con la linea catastale e reale di delimitazione della particella n. 80 ;

Ciò detto, nel pieno rispetto dell'obiettivo d'intervento previsto dalla suddetta scheda norma che prevede per tale comparto“la ricucitura del tessuto edilizio urbano ed il recupero di aree a servizi urbani da connettere con il sistema delle mura dionigiane”, delle prescrizioni urbanistiche, tipo-morfologiche ed ecologico - ambientali che sono state recepite senza alcuna modifica, i tecnici hanno individuato all'interno della nuova perimetrazione del Comparto prosposta , le aree di cessione (viabilità ed S1) e la Zona di Concentrazione Volumetrica. In particolare, insistendo sul territorio oggetto d'intervento un preesistente villino con area di pertinenza e viabilità interna che si intende mantenere, sono stati individuati n. 2 Lotti : il Lotto 1 all'interno del quale verrà concentrata la nuova volumetria e il Lotto 2 nel quale verrà mantenuta la volumetria preesistente .

Denominazione lotto o area	Destinazione o prescrizione	mq
LOTTO 1 Residence Villa Ortisi	Edifici residenziali di nuova costruzione	3979,69
LOTTO 2 Villino [REDACTED]	Villino res.le preesistente	2426,30
S1 Area per l'Istruzione	Area di cessione	5933,26
V Viabilità	Area di cessione	703,70
Area territoriale complessiva		13.042,95



L'area territoriale complessiva dell'intero Comparto è pari a circa mq 13.040 di cui circa mq 5.933 area da cedere per l'Istruzione, 703 mq circa area da cedere per la Viabilità, circa mq 3.980 per l'insediamento del Residence Villa Ortisi, ed area residua in cui insiste il villino preesistente circa mq 2426. Nelle more della realizzazione dei tratti di viabilità di piano a monte e a valle dell'area di viabilità da cedere al Comune, essendo il Lotto 1 allo stato inaccessibile e irraggiungibile dalle infrastrutture comunali (fognatura, gas, acqua etc...), si richiede con la presente l'autorizzazione alla realizzazione di un tratto di viabilità carrabile e pedonale che si diparte da via di Villa Ortisi e attraversa la zona S1 in aderenza al confine nord-est del comparto. Tale tratto stradale, della larghezza di otto metri circa con le sottomesse utility a servizio del futuro insediamento residenziale e sovradimensionate per i futuri allacci della zona S1, verrà utilizzato per il passaggio carrabile e pedonale fintanto che non verrà realizzata la prevista viabilità di piano. Si ribadisce che, diversamente, il Lotto 1 sarebbe irraggiungibile carrabilmente e con le utility, pertanto quanto richiesto è condizione sine qua non può essere attivato il comparto. Inoltre, l'area S1 da cedere dovrà comunque allacciarsi alle reti comunali e, poiché al confine sud-ovest tale area è a quota inferiore rispetto alla viabilità di piano, si ritiene più idonea la proposta di viabilità suddetta. Resta inteso che le utility rimarranno a servizio del Lotto 1 anche dopo la realizzazione della viabilità prevista nel PRG e che decadrà soltanto la servitù di passaggio carrabile e pedonale. Inoltre contestualmente si chiede, per la realizzazione di tali infrastrutture, lo scorporo degli oneri di urbanizzazione e l'accollo per il Comune della realizzazione dell'intera viabilità di piano prevista al confine sud-ovest compresa quella da realizzare sull'area V di viabilità da cedere all'interno del comparto. Il progetto della strada con servitù di passaggio provvisoria e delle utilità sottomesse verrà perfezionato nel redigendo Progetto del " Residence Villa Ortisi ". Le modalità di realizzazione e fruizione di tale viabilità nonché gli accordi e quant'altro necessario, potranno essere normati nella stipulanda Convenzione allegata alla Concessione Edilizia che verrà a breve richiesta.

CONCLUSIONI

Gli interventi di modifica e progetto saranno realizzati nel rispetto delle previsioni del PRG vigente, della scheda norma come modificata, degli elementi prescrittivi indicati nella scheda norma di piano da modificare che rimarranno invariati, senza che tutto ciò comporti alcun aumento della SLA prescritta. Per quanto non dettagliato nella presente relazione tecnica, si rimanda all'allegata tavola Unica.

Siracusa,



F/097/10 AU. L

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

COMUNE DI SIRACUSA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PROGETTAZIONE DI DUE EDIFICI RESIDENZIALI

ASTE GIUDIZIARIE®

-RESIDENCE VILLA ORTISI
COMPARTO URBANISTICO D'INTERVENTO A44

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

COMMITTENTI



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PROGETTISTI



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

COMUNE DI SIRACUSA
SETTORE
PIANIFICAZIONE EDILIZIA PRIVATA

077/10

Progetto n. 1776/9 che si approva in 4 cas
ed esec. quale allegato alla
elaborati grafici n. 40+8 Reunioni

Siracusa, li 29 MAR 2010

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA



**PROGETTO DI DUE EDIFICI RESIDENZIALI
-RESIDENCE VILLA ORTISI-**

COMPARTO URBANISTICO D'INTERVENTO A44

PREMESSA

Facendo seguito alla precedente relazione tecnica trasmessa, a chiarimento di quanto dedotto in seguito all'istruttoria del progetto in merito all'altezza massima edificabile nel comparto, i sottoscritti tecnici progettisti [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] della Società di progettazione [REDACTED] chiariscono quanto segue:

- Si è provveduto all'integrazione del progetto con la Tav. 8 e Tav. 9 inerenti i profili ed i particolari delle opere di urbanizzazione.
E' stato necessario innalzare la quota di calpestio del piano terreno dei nuovi fabbricati per consentire lo smaltimento dei liquami nella fogna comunale nel rispetto dell'art. 84 del Regolamento Edilizio vigente nonché delle norme tecniche del Regolamento per la gestione del Servizio di Fognatura e Depurazione.
- Il superamento dell'altezza massima prevista nel comparto in due fronti non deve essere tenuta in considerazione poiché rientra entro i limiti dell'art. 1 della legge 22 aprile 2005 n.4 sul contenimento del consumo energetico.
- Si è inoltre provveduto alla progettazione di un sistema di recupero delle acque meteoriche che prevede la realizzazione di una vasca di raccolta ubicata in prossimità dell'accesso al lotto di pertinenza del residence (vedi Tav. 4).

IMPIANTO SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

Il progetto prevede un sistema per il recupero delle acque piovane che consisterà nel raccogliere mediante un impianto di convogliamento delle acque, composto da grondaie, converse, pluviali, caditoie e pozzetti di raccolta, le suddette acque che cadono sui tetti dei due edifici e sul lotto esterno, entro tubazioni interrato che termineranno in una vasca di raccolta per il riutilizzo della stessa. Lo scopo di detto impianto sarà quindi quello di stoccare l'acqua piovana proveniente da tetti, terrazzi, o altre superfici e riutilizzarla per

l'irrigazione del verde, per il soddisfacimento della frazione non potabile dell'approvvigionamento domestico (pulizia vano scala - ingressi condominiali) e il lavaggio delle strade di pertinenza al residence, cioè sarà a servizio delle stesse aree condominiali. Mediante filtri l'acqua verrà liberata dalle impurità, foglie e sabbia, rimanendo sempre chiara, fresca e inodore, ma si esclude a priori l'uso potabile. Il vantaggio di tale sistema sarà quello di trattenere gli eccessi d'acqua piovana dovuti a forti precipitazioni, che solitamente non vengono assorbiti dai terreni negli insediamenti urbani, a causa della loro crescente impermeabilizzazione, evitando o riducendo la necessità di potenziamenti delle reti pubbliche di raccolta. La pendenza delle canalizzazioni dovrà essere tale da garantire sia tempi di permanenza delle acque nelle stesse idonei ad evitare l'insorgere di formazione di depositi di materiali putrescibili, che l'abrasione delle superfici interne da parte dei materiali solidi trasportati (sabbie, ecc.). Poiché la portata può essere notevole a seguito di piogge intense, assumerà una notevole importanza il valore massimo della pendenza, e sarà conveniente che la velocità di esercizio in condotta non superi valori compatibili con la resistenza all'usura dei materiali costituenti le tubazioni (normalmente circa 2,5 m/s), al fine di ridurre l'azione abrasiva dei detriti trasportati dalla pioggia sulle pareti del condotto. Quindi per rispettare quanto sopra, la pendenza della canalizzazione raggiungerà valori minimi pari a 0,1 - 0,2 %, anche se risulterà più idoneo non scendere sotto il 0,5 %. La vasca di accumulo verrà realizzata, dal punto di vista plano-altimetrico, in una area del lotto posta ad una quota più bassa e precisamente nell'angolo sud-est, quasi in corrispondenza dell'ingresso al residence. Detta vasca verrà realizzata in cemento armato e sarà totalmente interrata. Per il dimensionamento della vasca di accumulo, più idoneo alla nostra esigenza di recupero delle acque meteoriche, si farà riferimento alla massima portata pluviale che sarà calcolata con il *metodo del volume d'invaso*. Sulla base dello studio idrologico delle durate degli eventi meteorici, dell'estensione delle aree dei bacini scolanti, dei coefficienti di assorbimento dei terreni e della domanda idrica, oltre ad altri fattori contingenti, si sono eseguiti alcuni semplici calcoli, quali:

1) Stima delle precipitazioni medie

In meteorologia la pioggia si misura solitamente in millimetri, ma l'altezza media di una precipitazione corrisponde anche al volume di acqua piovana caduta su una data superficie: per esempio, 10 mm di pioggia equivalgono a 10 litri d'acqua distribuiti su una superficie di 1 mq.

I valori misurati sul territorio nazionale cambiano in maniera anche notevole nelle varie

zone. I dati aggiornati si possono trovare negli annuari del Servizio Idrografico del Ministero dell'Ambiente oppure chiedendo nel Comune di appartenenza.

Il dato medio per l'Italia equivale ad un afflusso di circa 990 mm annui, pari a 990 litri/mq annui.

2) Calcolo della superficie totale di raccolta

È la superficie totale (espressa in mq) esposta alla pioggia che si intende utilizzare per il recupero, comprese grondaie, pensiline, tettoie ecc., indipendentemente dalla pendenza e dalla forma (si considera la proiezione orizzontale).

Il valore ottenuto deve essere moltiplicato per un coefficiente di deflusso, che considera la differenza tra la pioggia caduta sulla superficie di raccolta e la quantità di acqua che effettivamente affluisce al serbatoio di accumulo; tale coefficiente assume valori diversi in funzione della pendenza e della natura della superficie di raccolta.

3) Determinazione della quantità annuale di acqua piovana captabile

In base a quanto ottenuto nei punti precedenti, la formula da usare per determinare il volume di acqua piovana che è possibile accumulare in un anno è la seguente:
(precipitazione media annua) x (superficie di raccolta) x (coefficiente di deflusso).

4) Valutazione della domanda idrica

La stima del quantitativo di acqua richiesta per un sistema uso irriguo viene fatta in base alle superfici destinate a verde, circa 522,36 mq.

5) Calcolo del volume del serbatoio

Verificato che l'afflusso annuo di acqua piovana raccolta sia superiore al fabbisogno, per il calcolo della capacità della vasca di accumulo si ritiene utile considerare il valore medio tra i due.

Per assicurare un'ideale riserva di sicurezza, si tiene conto di un periodo secco medio, ovvero del numero di giorni durante i quali si può verificare assenza di precipitazioni; il valore di letteratura solitamente considerato è di 21 giorni.

Il volume richiesto risultante dai calcoli è dunque ottenibile con la seguente formula:
(volume utile medio) x (periodo secco medio) / (giorni dell'anno). Per cui si avrà una vasca di accumulo per il recupero delle acque piovane per uso irriguo delle dimensioni di **4 m x 2,5 m per una altezza di 2,5 m**. Cioè una vasca dal **volume massimo di 25 mc**. Detta vasca di accumulo in calcestruzzo armato di forma rettangolare, ispezionale dall'alto attraverso botola di dimensioni di cm 50 x 50, e con le pareti interne opportunamente impermeabilizzate, si comporrà di tubazione di by-pass in PVC, cestello estraibile per grigliatura grossolana in PVC, tubo di aspirazione con valvola di fondo,

pompa autoadescante esterna e centralina di comando per il controllo della presenza di acqua in vasca. L'acqua che affluisce nella vasca di accumulo attraverso il sistema di raccolta (copertura dei fabbricati, canali di gronda, caditoie, pozzetti di drenaggio e tubazioni di raccordo) verrà preventivamente filtrata attraverso speciali filtri autopulenti che provvedono alla cattura del materiale indesiderato (foglie, ghiaia, ecc...) e al suo convogliamento verso il normale sistema fognario assieme all'acqua in eccesso. Infatti l'impianto sarà munito di un'entrata calmata, in modo da non riportare in sospensione eventuale materiale sedimentato sul fondo (generalmente terriccio e polline grazie alla precedente filtrazione) e di un sifone di troppo pieno. Per lo scarico di troppo pieno l'acqua sarà riutilizzata per l'irrigazione del verde, per il soddisfacimento della frazione non potabile dell'approvvigionamento domestico (pulizia vano scala - ingressi condominiali, scarico cassette wc) e il lavaggio delle strade di accesso e di pertinenza al residence. Un'ulteriore filtrazione si avrà in fase di aspirazione dell'acqua ad opera della pompa sommersa che provvede ad alimentare la rete di riciclaggio: l'acqua verrà prelevata dal serbatoio ad una quota per così dire "di sicurezza" e subisce un trattamento di post filtrazione. Grazie alle centraline di gestione, nel caso di mancanza d'acqua piovana e serbatoio vuoto, il prelievo verrà commutato automaticamente sulla rete, evitando interruzioni di servizio.

Siracusa, 10/02/2010





dati urbanistici

Destinazione d'uso P.R.G.: ZONA ZCV Zona di concentrazione volumetrica
 Scheda Norme del P.R.G.: **competo a 44**
 Dati catastali: Comune di Siracusa NCI Foglio n. 29 pila n. 108
 Comune di Siracusa NCEI Foglio n. 29 pila n. 997

PROGETTO URBANISTICO	
Superficie Lotta Ammissibile (mq)	3.382
Area di cessione (mq)	6.536
Area per l'istruzione (S1)	5.933,26
Area per attrezzature di interesse culturale (S2)	0
Area per spazi pubblici attrezzati a verde (S3) (mq)	0
Area per parcheggi (S4)	0
Verdure (V)	703,70
Area per attrezzature sportive (S5)	0
Alberature (A)	16,54
Rapporto di copertura (Rc max) - max/mq	0,35
Rapporto di permeabilità (Rp max/mq)	0,19

dati di progetto

Nel presente progetto il comparto è stato diviso in tre lotti e la superficie è distribuita come segue:

denominazione lotto o area	destinazione o destinazione	mq
LOTTO 1 Residenza Villa Orfei	edilizia residenziale di nuova costruzione	3979,69
S1 Area per l'istruzione	area di cessione	5933,26
V visibilità	area di cessione	703,70
LOTTO 2 superficie residua	area con edificio esistente	2426,30
superficie totale (mq)		13042,95

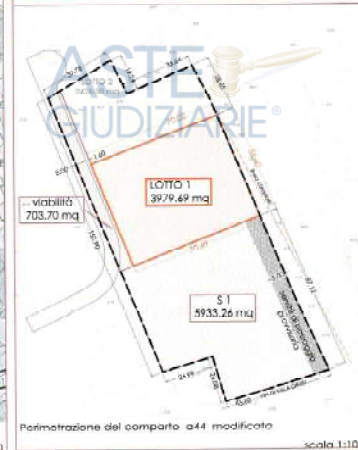
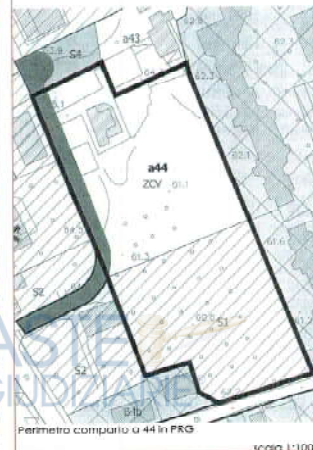
Mappele 31A Superficie Lotta Ammissibile del comparto a44
 LOTTO 1 "Residenza Villa Orfei" 3979,69 mq
 S1 "Area per attrezzature scolastiche" 5933,26 mq
 V "visibilità" 703,70 mq
 S1A TOTALE 3947,40 mq

Si è in PROGETTO: 3967,60 mq < 3982 mq SUPERFICIE LORDA AMMISSIBILE

area di cessione: comparto a 44 **6636,96 mq** > 6656 mq
 area per l'istruzione: comparto a 44 **5933,26 mq** > 5933 mq
 visibilità: comparto a 44 **703,70 mq** > 703 mq
 in edifici: **LOTTO 1 16,80 ml** = 16,80 ml

rapporto di copertura Rc
 lotto 1 Rc: 1384,64 mq (sup. coperta) / 3979,69 mq (sup. lotto) = 0,348 < 0,35

rapporto di permeabilità Rp
 lotto 1 Rp: 522,34 mq (sup. permeabile) / 3979,69 mq (sup. lotto) = 0,13 > 0,10



COMUNE DI SIRACUSA

Progetto di due edifici residenziali "Residenza Villa Orfei"

Comparto a44

PROGETTO DEL RESPONSABILE INQUADRAMENTO URBANISTICO
 con urbanistica L. 488/1999 art. 2, comma 1, lett. a) del progetto

TAV. 1

10.02.2010

PROGETTISTI E COSTRUTTORI

STATO DI FATTO



VIALE SCALA GRECA



scala 1:1000

Planimetria del lotto stato di fatto
perimetro comparto a 44
servizio di passaggio

PROGETTO

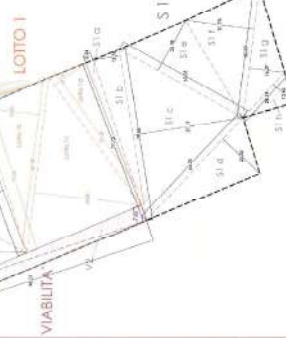


scala 1:500

Planimetria del lotto progetto
perimetro comparto a 44
servizio di passaggio
altezza minima dei confini del lotto 5,60 m
altezza minima dagli edifici limitati
altezza minima dagli edifici adiacenti 5,60 m
area di cessione S1
area di cessione per viabilità
area di cessione R
potenzio agrario
potenzio idrico
colonna
impianto fognario
colonna GAS
impianto idrico
impianto irriguo

calcolo superfici dei lotti

LOTTO 2



VI. 0501 n. 114. lotto 2 - 345,89 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 120. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 121. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 122. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 123. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 124. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 125. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 126. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 127. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 128. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 129. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 130. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 131. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 132. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 133. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 134. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 135. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 136. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 137. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 138. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 139. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 140. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 141. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 142. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 143. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 144. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 145. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 146. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 147. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 148. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 149. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq
VI. 0501 n. 150. lotto 2 - 353,81 mq	VIABILITA'	753,70 mq

COMUNE DI SIRACUSA
MUNICIPALITÀ DI SIRACUSA
Ufficio Urbanistica
Viale Epipoli, 10
96100 Siracusa (SR)
Tel. 0931/241111
Fax 0931/241112
E-mail: urbanistica@comune.siracusa.it

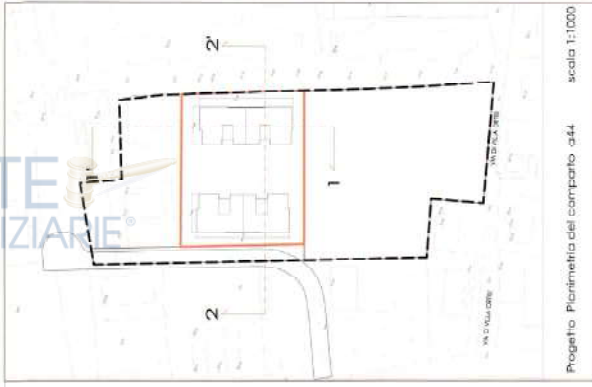
01657

COMUNE DI SIRACUSA
Campione cat. 44
Progetto di due edifici residenziali "residence Villa Ortisi"
Committenti: [redacted]

TAV. N. 2
cata. 09.02.00.10
Rappresentazione grafica: 1:1000 1/300
PROGETTISTI E DIRETTORI DEI LAVORI: [redacted]
AUTORE DELLA PROGETTAZIONE: [redacted]
AUTORE DELLA PROGETTAZIONE: [redacted]

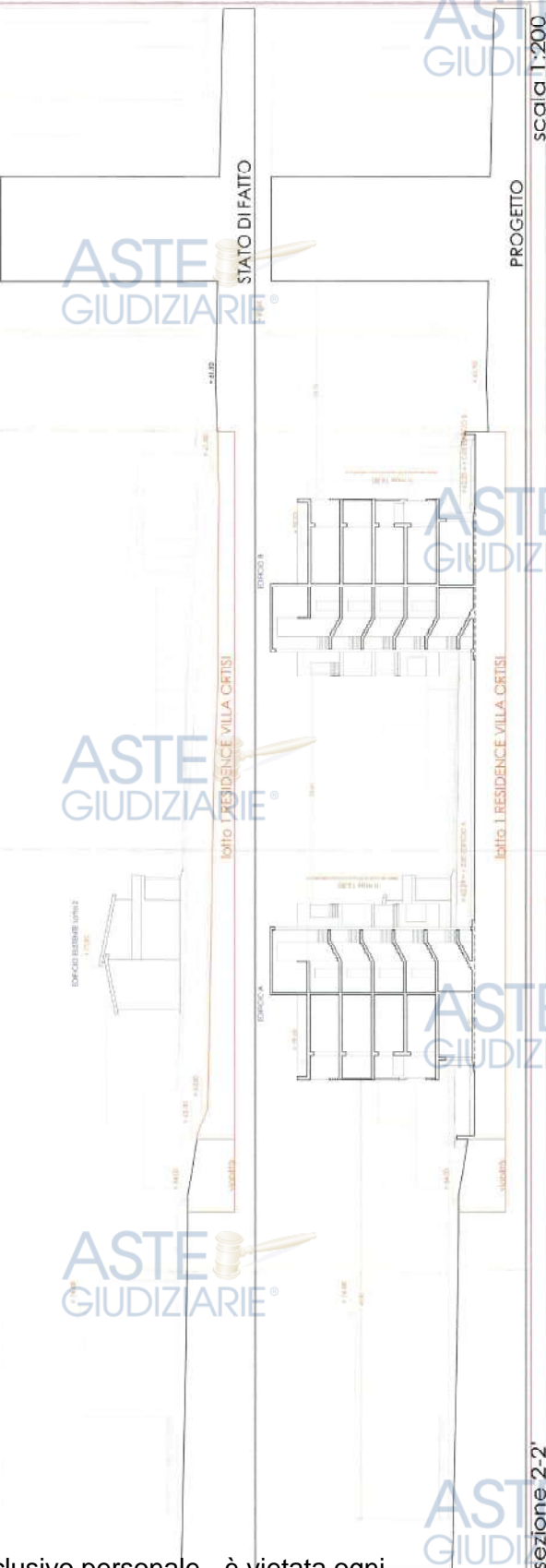
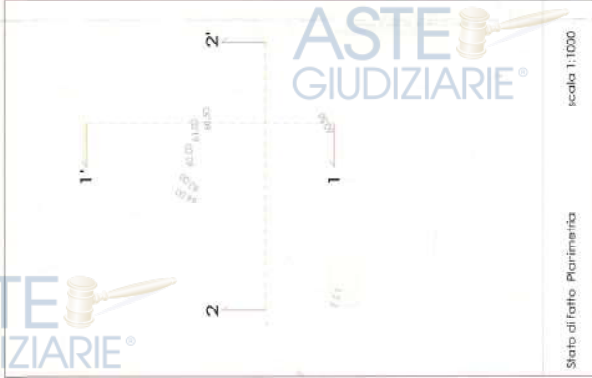
OGGETTO DEL PROGETTO: Pianimento comparto cat. 44 - stato di fatto e progetto

ASTE GIUDIZIARIE®

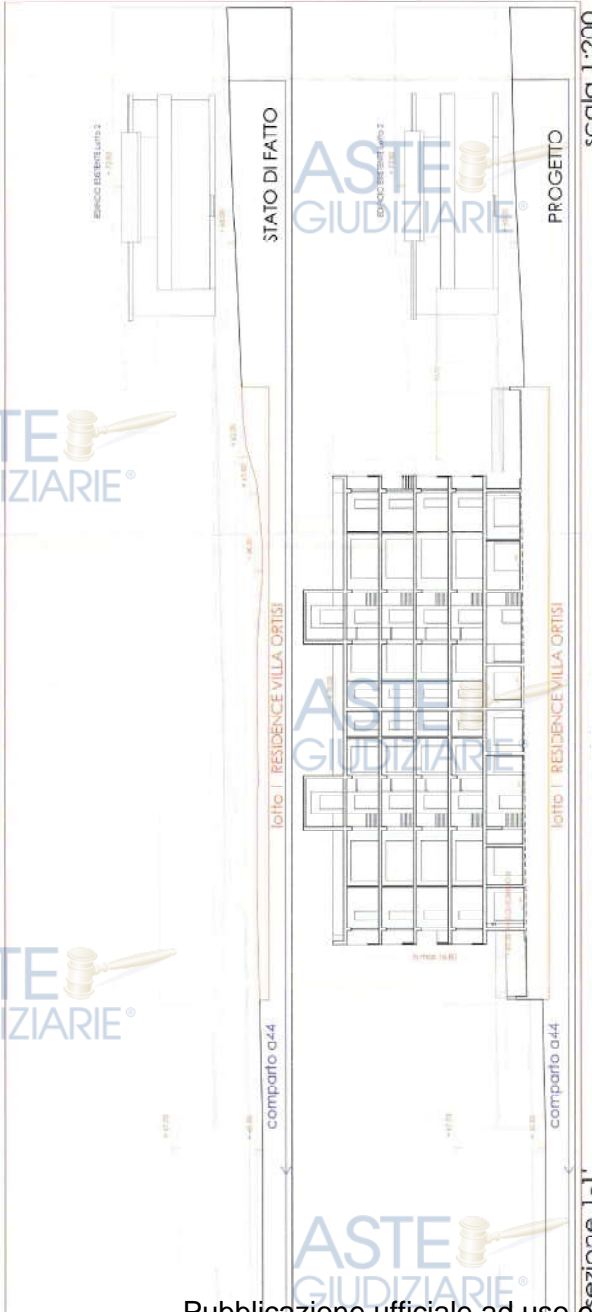


COMUNE DI SIRACUSA
 SETTORE EDILIZIA PUBBLICA
 SERVIZIO PROGETTAZIONE
 PROGETTO DI DUE EDIFICI RESIDENZIALI "Residence Villa Ortisi"
 Comune: [redacted]
 CANTIERE: [redacted]
 PROGETTO: [redacted]
 DATA: 19.02.2010
 TAV N. 3
 COGNOME DEL REDATTORE: [redacted]
 SEZIONE DEL TAVOLO: [redacted]
 SEZIONE DEL TAVOLO - PROGETTO: [redacted]
 SEZIONE DEL TAVOLO - STATO DI FATTO: [redacted]
 SEZIONE DEL TAVOLO - PRODOTTORE EDIFICIO: [redacted]
 SEZIONE DEL TAVOLO - PRODOTTORE EDIFICIO: [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

File: [redacted]
 Data: [redacted]
 Dimensione: [redacted]



Calcolo rapporto di copertura

rapporto di copertura SC + superficie tutti i rapporti di copertura SC + SP = 877,61 mq

superficie coperta	SC a	17,80 x 17,00 m ² =	302,60 mq
superficie coperta	SC b	15,00 x 4,00 m ² =	60,00 mq
superficie coperta	SC c	17,80 x 17,00 m ² =	302,60 mq
superficie coperta	SC d	15,20 x 4,00 m ² =	60,80 mq
superficie coperta	SC e	17,80 x 17,00 m ² =	302,60 mq
calcolo superficie coperta			695,20 mq

edifici 1 675,20 mq

edifici 2 695,20 mq

edifici 3 1395,90 mq

edifici 4 0,00 mq

nota: i due edifici sono speculari

Calcolo superficie permeabile

superficie permeabile = (SA - SA_{coperta}) x 0,50 + SA_{coperta}

SA = 2000,00 mq

SA_{coperta} = 695,20 mq

SA_{permeabile} = 1304,80 mq

superficie permeabile	SP 1	=	130,70 mq	SP 1	130,70 mq
superficie permeabile	SP 2	=	15,70 mq	SP 2	15,70 mq
superficie permeabile	SP 3	=	65,70 mq	SP 3	65,70 mq
superficie permeabile	SP 4	=	142,45 mq	SP 4	142,45 mq
superficie permeabile	SP 5	=	49,04 mq	SP 5	49,04 mq
superficie permeabile	SP 6	=	68,75 mq	SP 6	68,75 mq
superficie permeabile	SP 7	=	6,63 mq	SP 7	6,63 mq
superficie permeabile	SP 8	=	45,10 mq	SP 8	45,10 mq
superficie permeabile totale			677,61 mq		

COMUNE DI SIRACUSA
 ASTRES
 PIANIFICAZIONE RUSSA PRIMA
 117/10
 7/10

11 FEB 2010
 01657

COMUNE DI SIRACUSA
 Progetto di due edifici residenziali "Residence Villa Ortisi"

COOPERANTE: [Redacted]

PRODOTTORE LAVORAZIONE: [Redacted]

TAV N. 5
 data: 07.02.2010

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

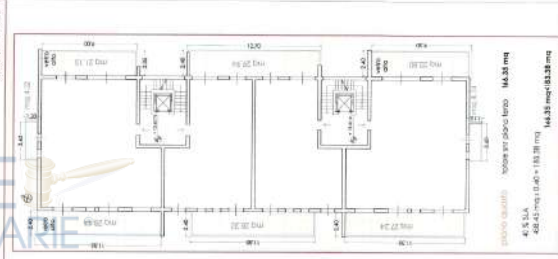
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

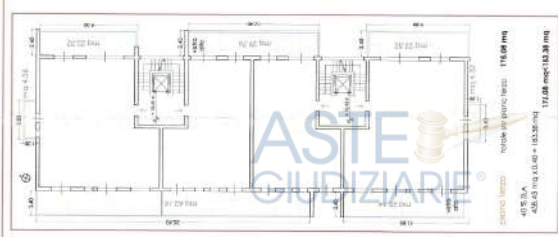
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

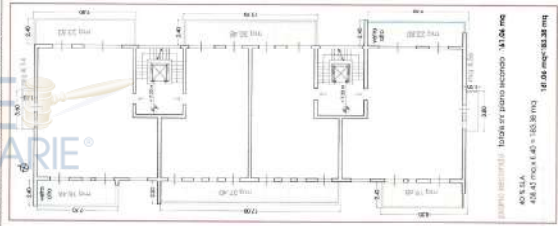
scala 1:200



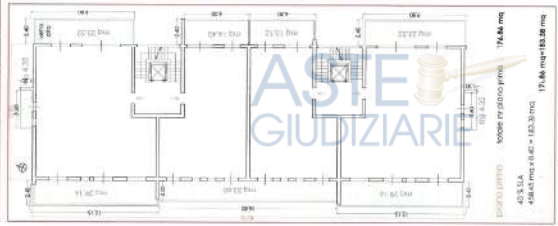
calcolo superficie non residenziale
4,5 S.L.A.
48,41 mq (14,40 + 18,38) mq
14,53 mq (13,38 mq)



calcolo SLA
49,5 S.L.A.
48,41 mq (14,40 + 18,38) mq
17,08 mq (13,38 mq)



calcolo superficie non residenziale
40,5 S.L.A.
48,41 mq (14,40 + 18,38) mq
19,08 mq (13,38 mq)



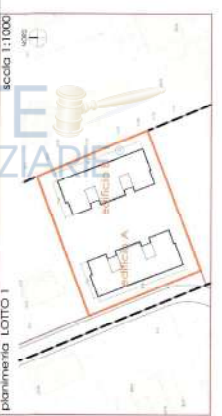
calcolo superficie non residenziale
40,5 S.L.A.
48,41 mq (14,40 + 18,38) mq
17,08 mq (13,38 mq)

calcolo superficie utili

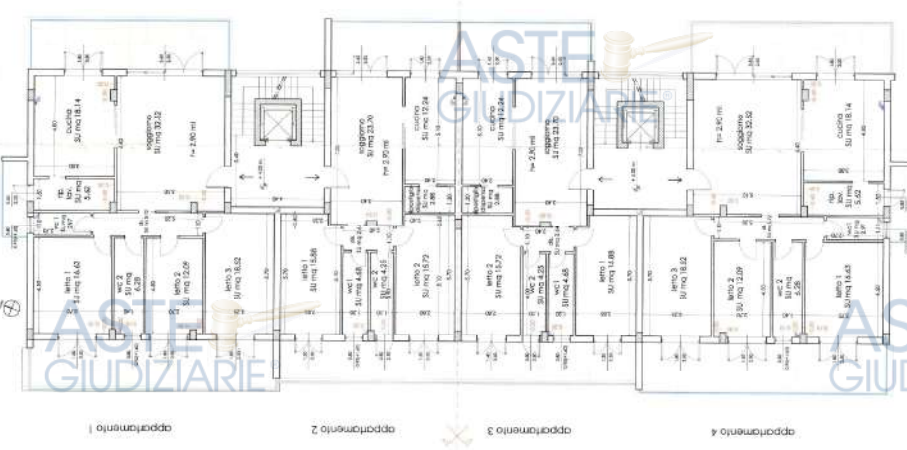
partecipazione	area	superficie	coefficiente	superficie utile
proprietario	100%	100%	1,00	100%
comune	100%	100%	1,00	100%

calcolo superficie utile

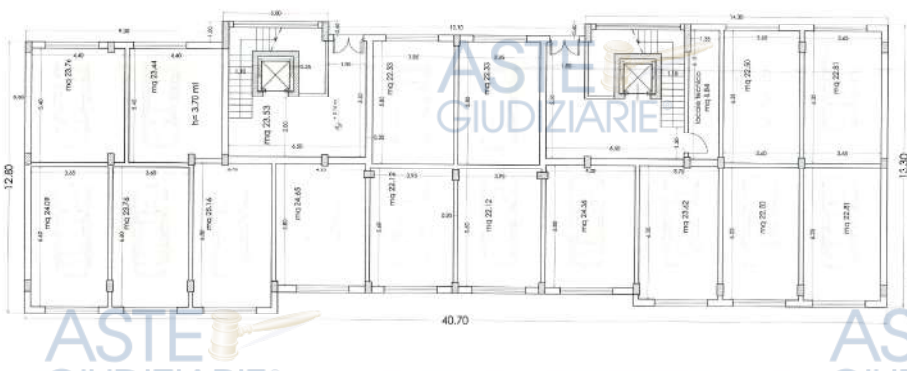
partecipazione	area	superficie	coefficiente	superficie utile
proprietario	100%	100%	1,00	100%
comune	100%	100%	1,00	100%



scala 1:1000



EDIFICIO TIPO
scala 1:100

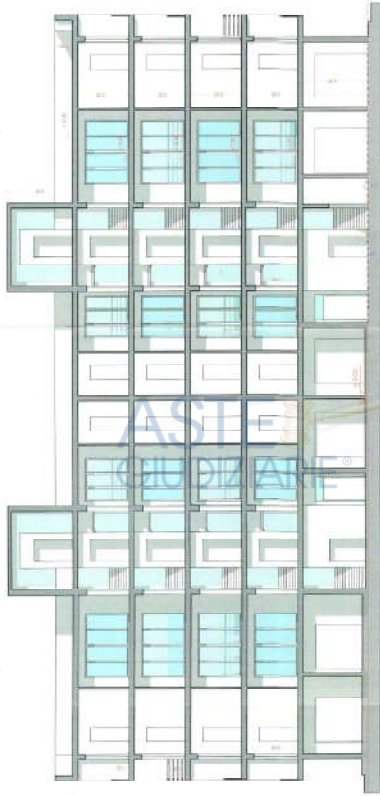


PIANTA PIANO TERRA EDIFICIO TIPO
scala 1:100

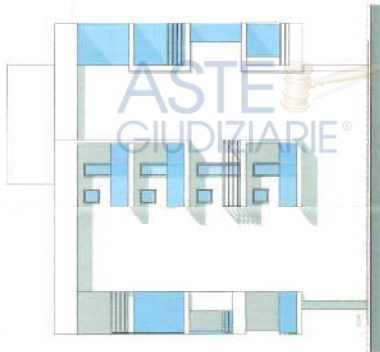
COMUNE DI SIRACUSA
Progetto di due edifici residenziali "Residence Villa Onte"
Contribuzione

Comparto 044

LOGGIONE DELL'IMMORTALE
Cassaro Marone, Alcamo (Siracusa) - Via S. Pietro 10
Cassa di Comm. n. 1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/2469/2470/2471/2472/2473/2474/2475/2476/2477/2478/2479/2480/2481/2482/2483/2484/2485/2486/2487/2488/2489/2490/2491/2492/2493/2494/2495/2496/2497/2498/2499/2500/2501/2502/2503/2504/2505/2506/2507/2508/2509/2510/2511/2512/2513/2514/2515/2516/2517/2518/2519/2520/2521/2522/2523/2524/2525/2526/2527/2528/2529/2530/2531/2532/2533/2534/2535/2536/2537/2538/2539/2540/2541/2542/2543/2544/2545/2546/2547/2548/2549/2550/2551/2552/2553/2554/2555/2556/2557/2558/2559/2560/2561/2562/2563/2564/2565/2566/2567/2568/2569/2570/2571/2572/2573/2574/2575/2576/2577/2578/2579/2580/2581/2582/2583/2584/2585/2586/2587/2588/2589/2590/2591/2592/2593/2594/2595/2596/2597/2598/2599/2600/2601/2602/2603/2604/2605/2606/2607/2608/2609/2610/2611/2612/2613/2614/2615/2616/2617/2618/2619/2620/2621/2622/2623/2624/2625/2626/2627/2628/2629/2630/2631/2632/2633/2634/2635/2636/2637/2638/2639/2640/2641/2642/2643/2644/2645/2646/2647/2648/2649/2650/2651/2652/2653/2654/2655/2656/2657/2658/2659/2660/2661/2662/2663/2664/2665/2666/2667/2668/2669/2670/2671/2672/2673/2674/2675/2676/2677/2678/2679/2680/2681/2682/2683/2684/2685/2686/2687/2688/2689/2690/2691/2692/2693/2694/2695/2696/2697/2698/2699/2700/2701/2702/2703/2704/2705/2706/2707/2708/2709/2710/2711/2712/2713/2714/2715/2716/2717/2718/2719/2720/2721/2722/2723/2724/2725/2726/2727/2728/2729/2730/2731/2732/2733/2734/2735/2736/2737/2738/2739/2740/2741/2742/2743/2744/2745/2746/2747/2748/2749/2750/2751/2752/2753/2754/2755/2756/2757/2758/2759/2760/2761/2762/2763/2764/2765/2766/2767/2768/2769/2770/2771/2772/2773/2774/2775/2776/2777/2778/2779/2780/2781/2782/2783/2784/2785/2786/2787/2788/2789/2790/2791/2792/2793/2794/2795/2796/2797/2798/2799/2800/2801/2802/2803/2804/2805/2806/2807/2808/2809/2810/2811/2812/2813/2814/2815/2816/2817/2818/2819/2820/2821/2822/2823/2824/2825/2826/2827/2828/2829/2830/2831/2832/2833/2834/2835/2836/2837/2838/2839/2840/2841/2842/2843/2844/2845/2846/2847/2848/2849/2850/2851/2852/2853/2854/2855/2856/2857/2858/2859/2860/2861/2862/2863/2864/2865/2866/2867/2868/2869/2870/2871/2872/2873/2874/2875/2876/2877/2878/2879/2880/2881/2882/2883/2884/2885/2886/2887/2888/2889/2890/2891/2892/2893/2894/2895/2896/2897/2898/2899/2900/2901/2902/2903/2904/2905/2906/2907/2908/2909/2910/2911/2912/2913/2914/2915/2916/2917/2918/2919/2920/2921/2922/2923/2924/2925/2926/2927/2928/2929/2930/2931/2932/2933/2934/2935/2936/2937/2938/2939/2940/2941/2942/2943/2944/2945/2946/2947/2948/2949/2950/2951/2952/2953/2954/2955/2956/2957/2958/2959/2960/2961/2962/2963/2964/2965/2966/2967/2968/2969/2970/2971/2972/2973/2974/2975/2976/2977/2978/2979/2980/2981/2982/2983/2984/2985/2986/2987/2988/2989/2990/2991/2992/2993/2994/2995/2996/2997/2998/2999/3000/3001/3002/3003/3004/3005/3006/3007/3008/3009/3010/3011/3012/3013/3014/3015/3016/3017/3018/3019/3020/3021/3022/3023/3024/3025/3026/3027/3028/3029/3030/3031/3032/3033/3034/3035/3036/3037/3038/3039/3040/3041/3042/3043/3044/3045/3046/3047/3048/3049/3050/3051/3052/3053/3054/3055/3056/3057/3058/3059/3060/3061/3062/3063/3064/3065/3066/3067/3068/3069/3070/3071/3072/3073/3074/3075/3076/3077/3078/3079/3080/3081/3082/3083/3084/3085/3086/3087/3088/3089/3090/3091/3092/3093/3094/3095/3096/3097/3098/3099/3100/3101/3102/3103/3104/3105/3106/3107/3108/3109/3110/3111/3112/3113/3114/3115/3116/3117/3118/3119/3120/3121/3122/3123/3124/3125/3126/3127/3128/3129/3130/3131/3132/3133/313



SCALA 1:100



SCALA 1:100

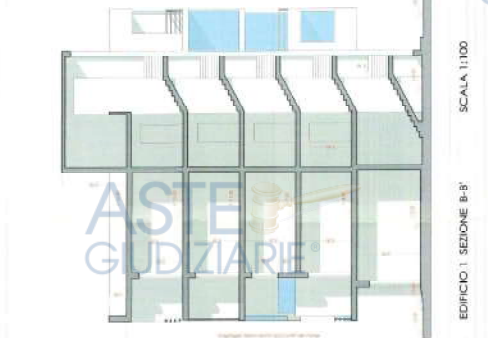


SCALA 1:100

EDIFICIO 1 - PROSPETTO EST



SCALA 1:500



EDIFICIO 1 - SEZIONE A-A'



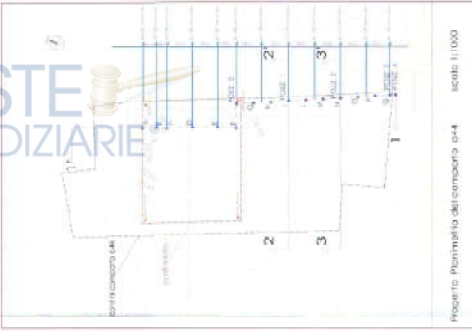
SCALA 1:100



SCALA 1:100

EDIFICIO 1 - PROSPETTO OVEST

ASTE GIUDIZIARIE



61.99
Limite Comparto
61.00
SEDE SPADALE
61.87

ASTE GIUDIZIARIE

61.42
Limite Comparto
60.50
SEDE SPADALE
61.54

1178 888
C/1637
COMUNE DI SIRACUSA
Progetto di due edifici residenziali "Periferica Via Ombra"
TAV N. 8
1.800 F. 102
SEZIONE 3-1-1

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

PROFILLO LONGITUDINALE AREA D'EDIFICAZIONE E VIABILITA' PROGETTO
SEZIONE 1-1'

A	B	C	D	E	F	G	H	I	M	N	O	P	Q	R
0.20	8.20	14.00	26.20	43.20	58.64	61.34	25.84	82.34	102.84	113.84	120.84	130.84	14.95	14.95
4.20	10.20	16.00	28.20	45.20	60.64	63.34	28.84	89.34	110.84	121.84	131.84	141.84	16.00	16.00
8.20	14.20	20.00	32.20	49.20	64.64	67.34	33.84	95.34	116.84	127.84	137.84	147.84	17.00	17.00
12.20	18.20	24.00	36.20	53.20	68.64	71.34	38.84	101.34	122.84	133.84	143.84	153.84	18.00	18.00
16.20	22.20	28.00	40.20	57.20	72.64	75.34	43.84	107.34	128.84	139.84	149.84	159.84	19.00	19.00
20.20	26.20	32.00	44.20	61.20	76.64	79.34	48.84	113.34	134.84	145.84	155.84	165.84	20.00	20.00
24.20	30.20	36.00	48.20	65.20	80.64	83.34	53.84	119.34	140.84	151.84	161.84	171.84	21.00	21.00
28.20	34.20	40.00	52.20	69.20	84.64	87.34	58.84	125.34	146.84	157.84	167.84	177.84	22.00	22.00
32.20	38.20	44.00	56.20	73.20	88.64	91.34	63.84	131.34	152.84	163.84	173.84	183.84	23.00	23.00
36.20	42.20	48.00	60.20	77.20	92.64	95.34	68.84	137.34	158.84	169.84	179.84	189.84	24.00	24.00
40.20	46.20	52.00	64.20	81.20	96.64	99.34	73.84	143.34	164.84	175.84	185.84	195.84	25.00	25.00
44.20	50.20	56.00	68.20	85.20	100.64	103.34	78.84	149.34	170.84	181.84	191.84	205.84	26.00	26.00
48.20	54.20	60.00	72.20	89.20	104.64	107.34	83.84	155.34	176.84	187.84	197.84	215.84	27.00	27.00
52.20	58.20	64.00	76.20	93.20	108.64	111.34	88.84	161.34	182.84	193.84	203.84	225.84	28.00	28.00
56.20	62.20	68.00	80.20	97.20	112.64	115.34	93.84	167.34	188.84	199.84	209.84	235.84	29.00	29.00
60.20	66.20	72.00	84.20	101.20	116.64	119.34	98.84	173.34	194.84	205.84	215.84	245.84	30.00	30.00
64.20	70.20	76.00	88.20	105.20	120.64	123.34	103.84	179.34	200.84	211.84	221.84	255.84	31.00	31.00
68.20	74.20	80.00	92.20	109.20	124.64	127.34	108.84	185.34	206.84	217.84	227.84	265.84	32.00	32.00
72.20	78.20	84.00	96.20	113.20	128.64	131.34	113.84	191.34	212.84	223.84	233.84	275.84	33.00	33.00
76.20	82.20	88.00	100.20	117.20	132.64	135.34	118.84	197.34	218.84	229.84	239.84	285.84	34.00	34.00
80.20	86.20	92.00	104.20	121.20	136.64	139.34	123.84	203.34	224.84	235.84	245.84	295.84	35.00	35.00
84.20	90.20	96.00	108.20	125.20	140.64	143.34	128.84	209.34	230.84	241.84	251.84	305.84	36.00	36.00
88.20	94.20	100.00	112.20	129.20	144.64	147.34	133.84	215.34	236.84	247.84	257.84	315.84	37.00	37.00
92.20	98.20	104.00	116.20	133.20	148.64	151.34	138.84	221.34	242.84	253.84	263.84	325.84	38.00	38.00
96.20	102.20	108.00	120.20	137.20	152.64	155.34	143.84	227.34	248.84	259.84	269.84	335.84	39.00	39.00
100.20	106.20	112.00	124.20	141.20	156.64	159.34	148.84	233.34	254.84	265.84	275.84	345.84	40.00	40.00
104.20	110.20	116.00	128.20	145.20	160.64	163.34	153.84	239.34	260.84	271.84	281.84	355.84	41.00	41.00
108.20	114.20	120.00	132.20	149.20	164.64	167.34	158.84	245.34	266.84	277.84	287.84	365.84	42.00	42.00
112.20	118.20	124.00	136.20	153.20	168.64	171.34	163.84	251.34	272.84	283.84	293.84	375.84	43.00	43.00
116.20	122.20	128.00	140.20	157.20	172.64	175.34	168.84	257.34	278.84	289.84	299.84	385.84	44.00	44.00
120.20	126.20	132.00	144.20	161.20	176.64	179.34	173.84	263.34	284.84	295.84	305.84	395.84	45.00	45.00
124.20	130.20	136.00	148.20	165.20	180.64	183.34	178.84	269.34	290.84	301.84	311.84	405.84	46.00	46.00
128.20	134.20	140.00	152.20	169.20	184.64	187.34	183.84	275.34	296.84	307.84	317.84	415.84	47.00	47.00
132.20	138.20	144.00	156.20	173.20	188.64	191.34	188.84	281.34	302.84	313.84	323.84	425.84	48.00	48.00
136.20	142.20	148.00	160.20	177.20	192.64	195.34	193.84	287.34	308.84	319.84	329.84	435.84	49.00	49.00
140.20	146.20	152.00	164.20	181.20	196.64	199.34	198.84	293.34	314.84	325.84	335.84	445.84	50.00	50.00
144.20	150.20	156.00	168.20	185.20	200.64	203.34	203.84	299.34	320.84	331.84	341.84	455.84	51.00	51.00
148.20	154.20	160.00	172.20	189.20	204.64	207.34	208.84	305.34	326.84	337.84	347.84	465.84	52.00	52.00
152.20	158.20	164.00	176.20	193.20	208.64	211.34	213.84	311.34	332.84	343.84	353.84	475.84	53.00	53.00
156.20	162.20	168.00	180.20	197.20	212.64	215.34	218.84	317.34	338.84	349.84	359.84	485.84	54.00	54.00
160.20	166.20	172.00	184.20	201.20	216.64	219.34	223.84	323.34	344.84	355.84	365.84	495.84	55.00	55.00
164.20	170.20	176.00	188.20	205.20	220.64	223.34	228.84	329.34	350.84	361.84	371.84	505.84	56.00	56.00
168.20	174.20	180.00	192.20	209.20	224.64	227.34	233.84	335.34	356.84	367.84	377.84	515.84	57.00	57.00
172.20	178.20	184.00	196.20	213.20	228.64	231.34	238.84	341.34	362.84	373.84	383.84	525.84	58.00	58.00
176.20	182.20	188.00	200.20	217.20	232.64	235.34	243.84	347.34	368.84	379.84	389.84	535.84	59.00	59.00
180.20	186.20	192.00	204.20	221.20	236.64	239.34	248.84	353.34	374.84	385.84	395.84	545.84	60.00	60.00
184.20	190.20	196.00	208.20	225.20	240.64	243.34	253.84	359.34	380.84	391.84	401.84	555.84	61.00	61.00
188.20	194.20	200.00	212.20	229.20	244.64	247.34	258.84	365.34	386.84	397.84	407.84	565.84	62.00	62.00
192.20	198.20	204.00	216.20	233.20	248.64	251.34	263.84	371.34	392.84	403.84	413.84	575.84	63.00	63.00
196.20	202.20	208.00	220.20	237.20	252.64	255.34	268.84	377.34	398.84	409.84	419.84	585.84	64.00	64.00
200.20	206.20	212.00	224.20	241.20	256.64	259.34	273.84	383.34	404.84	415.84	425.84	595.84	65.00	65.00
204.20	210.20	216.00	228.20	245.20	260.64	263.34	278.84	389.34	410.84	421.84	431.84	605.84	66.00	66.00
208.20	214.20	220.00	232.20	249.20	264.64	267.34	283.84	395.34	416.84	427.84	437.84	615.84	67.00	67.00
212.20	218.20	224.00	236.20	253.20	268.64	271.34	288.84	401.34	422.84	433.84	443.84	625.84	68.00	68.00
216.20	222.20	228.00	240.20	257.20	272.64	275.34	293.84	407.34	428.84	439.84	449.84	635.84	69.00	69.00
220.20	226.20	232.00	244.20	261.20	276.64	279.34	298.84	413.34	434.84	445.84	455.84	645.84	70.00	70.00
224.20	230.20	236.00	248.20	265.20	280.64	283.34	303.84	419.34	440.84	451.84	461.84	655.84	71.00	71.00
228.20	234.20	240.00	252.20	269.20	284.64	287.34	308.84	425.34	446.84	457.84	467.84	665.84	72.00	72.00
232.20	238.20	244.00	256.20	273.20	288.64	291.34	313.84	431.34	452.84	463.84	473.84	675.84	73.00	73.00
236.20	242.20	248.00	260.20	277.20	292.64	295.34	318.84	437.34	458.84	469.84	479.84	685.84	74.00	74.00
240.20	246.20	252.00	264.20	281.20	296.64	299.34	323.84	443.34	464.84	475.84	485.84	695.84	75.00	75.00
244.20	250.20	256.00	268.20	285.20	300.64	303.34	328.84	449.34	470.84	481.84	491.84	705.84	76.00	76.00
248.20	254.20	260.00	272.20	289.20	304.64	307.34	333.84	455.34	476.84	487.84	497.84	715.84	77.00	77.00
252.20	258.20	264.00	276.20	293.20	308.64	311.34	338.84	461.34	482.84	493.84	503.84	725.84	78.00	78.00
256.20	26													

Fid. 07/10° 40 J

Schema calcolo Villa Garfi

A = $(15,00 \times 13,00) = 195,00 \text{ mq}$
 B = $(2 \times 3,14 \times 0,30 \times 1,00) = 1,88 \text{ mq}$
 C = $(2,70 \times 3,00) = 8,10 \text{ mq}$
 D = $(16,00 \times 4,30) = 68,80 \text{ mq}$
TOT. P.T. **168,57 mq**

E = $(8,30 \times 5,70) = 47,31 \text{ mq}$
 F = $(16,00 \times 4,30) = 68,80 \text{ mq}$
TOT. P.P. **119,55 mq**

TOT. P.T. **168,57 mq**
TOT. P.P. **119,55 mq**
TOT. SUP. LORDA **288,12 mq**

1 = $(2,40 \times 13,00) = 31,20 \text{ mq}$
 2 = $(2 \times 3,14 \times 0,30 \times 4,30) = 14,89 \text{ mq}$
 3 = $(5,70 \times 1,30) = 7,41 \text{ mq}$
 4 = $(2,60 \times 4,30) = 11,18 \text{ mq}$
TOT. SUP. VERANDE **64,68 mq**

Calcolo Superficie Coperta

TOT. SUP. P.T. **168,57 mq**
TOT. SUP. VERANDE **64,68 mq**
TOT. SUP. COPERTA **233,25 mq**

Calcolo sup. lorda totale Comparto a44

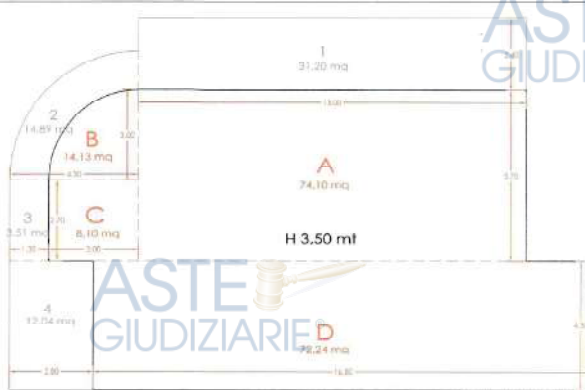
SUP. LORDA RESIDENCE - LOTTO 1 **3667,40 MQ**
 SUP. LORDA VILLA GARFI - LOTTO 2 **288,12 MQ**
LOTTO 1 + LOTTO 2 = 3955,52 MQ SLA (mcs real)

Calcolo del Rapporto di Copertura

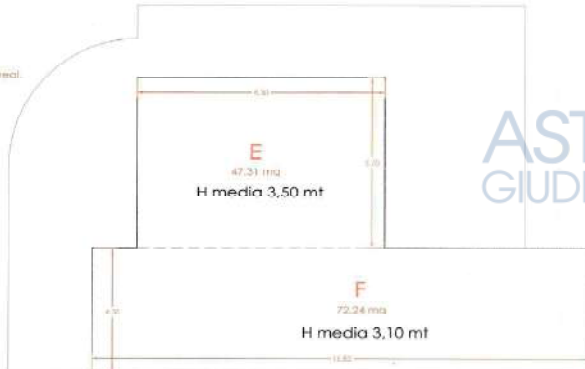
SUP. LOTTO 2 **2466,30 MQ**
 $\rho = 0,35 \text{ (mcs real)}$
 $\text{MC (mcs) SUP. TOT. LOTTO 2} = 2466,30 \times 0,35 = 863,20 \text{ MC}$
SUP. COPERTA 233,25 MQ = 0,41 (mcs real)

Calcolo del Volume

PIANO TERRA SUP. **168,57 mq** x **h 3,50 m** = **590,00 MC**
 PIANO PRIMO SUP. **E 47,31 mq** x **h 3,50 m** = **165,59 MC**
 PIANO PRIMO SUP. **F 72,24 mq** x **h 3,10 m** = **223,95 MC**
VOLUME COMPLESSIVO = 979,54 MC



Pianta Piano Terra - Villa Garfi



Pianta Piano Primo - Villa Garfi

Scala 1:100

COMUNE DI SIRACUSA
 SETTORE PUBBLICAZIONE EDILIZIA PRIVATA
 Progetto n. 241/16 del 02/02/2010 approvato in data 07/10/2010
 calcolo della superficie P.T. E F
 volumi totali n. 979,54 mcs real

IL DIRIGENTE DEL SETTORE PUBBLICAZIONE EDILIZIA PRIVATA

11 FEB 2010

01657

Comparto a44 COMUNE DI SIRACUSA
 Progetto di due edifici residenziali "Residence Villa Ortisi"

Committente: [REDACTED]

OGGETTO DELL'ELABORAZIONE:
 Schema calcolo Villa [REDACTED]

TAV INTEGRATIVA

Rappresentazione grafica 1:100 data 09.02.2010

PROGETTISTI E DIRETTORI DEI LAVORI [REDACTED]

consulente grafico [REDACTED]

Firmato Da: PENNISI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 10921920384e6a3bd007ca26c793



COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

PROT 08994 15 LUGLIO 2010



F8/077/10

ASTE GIUDIZIARIE
15-7-10

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Siracusa li 14.07.2010

Capo ufficio
red. DURC

COMUNE DI SIRACUSA SETTORE PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA	
15 LUG, 2010	
Prot. N.	08994

Prot. n. 116/10

Spett.le
COMUNE DI SIRACUSA
 13° Settore Pianificazione ed Edilizia Privata
~~Settore Edilizia~~
 Via Brenta n. 81
 96100 SIRACUSA

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

OGGETTO: Intervento per la realizzazione di due edifici residenziali siti in Siracusa Via di Villa
 Ortisi in attuazione del comparto A44.
COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI

ASTE GIUDIZIARIE

Il sottoscritto [redacted]
 [redacted] in qualità di Amministratore unico della Società
 [redacted] con la
 presente

COMUNICA

a codesto Spett.le Ufficio che in data 19.07.2010 avranno inizio i lavori indicati in oggetto, giusta
 Concessione Edilizia n. 077/10 del 29.03.2010 nonché Verbale di Allineamento e Quote redatto in
 data 15.06.2010

Si comunica inoltre:

Impresa esecutrice delle opere: [redacted]

Direzione Lavori:

- [redacted] Siracusa, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. [redacted]
- [redacted] Siracusa, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n. [redacted]

Si allegano alla presente:

- Copia del certificato C.C.I.A.A. dell'Impresa esecutrice;
- Copia del DURC dell'Impresa esecutrice.

Cordiali saluti

[redacted]
 L'amministratore Unico
 [redacted]

[redacted]
 ripubblicato [redacted] DG 21/07/2009

Firmato Da: PENNISI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15bf219203834e6a3bcd007ca26c7f53





RICHIESTA VOLTURA CONCESSIONE EDILIZIA

IN FAVORE DI



PROT 08552 13 GIUGNO 2013



F4/077/10



Prot. n. 01/13

ASTE GIUDIZIARIE

Siracusa li 13.06.2013

Spett.le
COMUNE DI SIRACUSA
13° SETTORE
PIANIFICAZIONE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA
Via Brenta n. 81
96100 SIRACUSA

COMUNE DI SIRACUSA SETTORE PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA
13 GIU. 2013
08552
Prot. N. _____

Oggetto: Richiesta di voltura Concessione edilizia n. 077/10 del 29.03.2010 inerente la realizzazione di n. 2 edifici residenziali "Residence Villa Ortisi" in Siracusa comparto A44.

Si comunica che la scrivente società con atto costitutivo di società e contestuale conferimento di ramo d'azienda (Notaio Alessia Di Trapani) n. 8115 di rep. stipulato in data 22.04.2013 e registrato a Noto il giorno 06.05.2013 al n. 2474 Serie 1T, che si allega in copia, ha acquisito la piena proprietà del terreno oggetto della costruzione indicata in oggetto.

Si prega pertanto Codesto Ente di voler prendere atto di quanto sopra comunicato e voler volturare a nome della scrivente società [redacted] la Concessione Edilizia n. 077/10 del 29.03.2010 a suo tempo rilasciata alla Società [redacted]

Si rimane disponibili a fornire eventuali chiarimenti in merito.

Cordiali saluti

[redacted]
L'Amministratore Unico
[redacted]

Dott.ssa ALESSIA DI TRAPANI - Notaio

SIRACUSA - Via San Sebastiano, 38 - Telef. 0931 46.27.00 - Fax 0931 44.60.46

N. 8115 Repertorio N. 4306 Raccolta
ATTO COSTITUTIVO DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON
CONFERIMENTO DI RAMO D'AZIENDA

REPUBLICA ITALIANA
L'anno duemilatredici, il giorno ventidue del mese di aprile.
In Siracusa, nel mio studio sito in via San Sebastiano n.38.
Innanzi a me **Dott.ssa Alessia Di Trapani**, notaio in Siracusa,
iscritta presso il Collegio Notarile della stessa città;
E' PRESENTE:

[Redacted]

[Redacted] codice fiscale [Redacted] che interviene quale
Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della
società a responsabilità limitata [Redacted] costituita
in Italia, [Redacted]
col capitale sociale di euro 5.000.000,00 interamente versato,
codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Im-
prese di Siracusa [Redacted] presso la quale è domiciliato
per la carica, munito dei poteri necessari in virtù dello
statuto sociale vigente, nonchè autorizzato dall'assemblea dei
soci con delibera del 4 aprile 2013.

Detto comparente, della cui identità personale io notaio sono
certa, stipula quanto segue:

ARTICOLO 1
La società [Redacted] come sopra rappresentata, dichia-
ra di costituire, come costituisce, una società a responsabi-
lità limitata con unico socio sotto la denominazione [Redacted]
[Redacted] della quale la suddetta società
[Redacted] è unica socia.

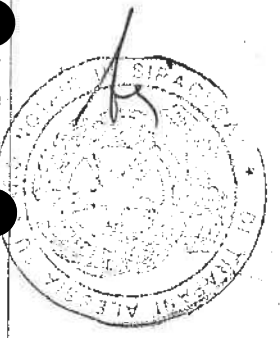
ARTICOLO 2
La società ha per oggetto le attività indicate nell'articolo 2
dello statuto sociale.

ARTICOLO 3
La sede della società è fissata in Siracusa.
Ai soli fini dell'iscrizione dell'atto costitutivo e dello
statuto nel Registro delle Imprese il comparente [Redacted]
[Redacted] nella suddetta qualità, dichiara che l'attuale indi-
irizzo della società è fissato nella [Redacted]

ARTICOLO 4
Il capitale sociale è determinato in euro 10.000,00 (diecimila
virgola zero zero) che viene interamente assunto e sottoscrit-
to dall'unica socia costituente, la quale, come sopra rappre-
sentata, a copertura e completa liberazione dell'intero capi-
tale sottoscritto, conferisce il ramo di azienda costituito
dal complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'attivi-
tà di costruzione di due edifici per civili abitazioni in Si-
racusa nella via Di Villa Ortisi.

Detto ramo di azienda è dettagliatamente descritto nella rela-
zione di stima redatta dal [Redacted] esperto

Registrato a Noto:
il 06/05/2013
al n. 2474
Serie 1T



incaricato di redigere la relazione di stima asseverata con giuramento innanzi al Funzionario Giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 15 aprile 2013, che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Il suddetto ramo di azienda viene conferito nel suo complesso con le attività e le passività, descritte nella citata relazione di stima, nonché con tutti i rapporti contrattuali, diritti, interessi, azioni, ragioni ed ogni altro elemento compresi nell'azienda stessa.

A tale conferimento viene attribuito il valore complessivo di euro 530.035,44 (cinquecentotrentamilatrentacinque virgola quarantaquattro) di cui euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) a titolo di capitale ed euro 520.035,44 (cinquecentoventimilatrentacinque virgola quarantaquattro) a titolo di riserva da conferimento.

Tale valore corrisponde al valore del ramo di azienda conferito quale accertato dal [redacted] nella sopra citata relazione di stima allegata sotto la lettera "A".

L'intero capitale e la relativa riserva si intendono pertanto, interamente e completamente liberati senza alcun altro obbligo del componente, nella suddetta qualità, verso la società, né di questa verso quello.

ARTICOLO 5

Ai fini della trascrizione e della voltura catastale [redacted] nella suddetta qualità, dichiara che del ramo di azienda conferito fa parte il seguente immobile:

- appezzamento di terreno edificabile sito in territorio di Siracusa, via di Villa Ortisi, esteso complessivamente mq. 5.730 (cinquemilasettecentotrenta), il tutto confinante con proprietà del Comune di Siracusa da due lati e con via Di Villa Ortisi.

Riportato nel Catasto dei Terreni di Siracusa al foglio 29, particella 1132, mandorleto di 3°, a. 04.85, R.D. euro 3,38 - R.A. euro 3,01, particella 1134, agrumeto di 3°, a. 38.74, R.D. euro 102,04 - R.A. euro 58,02, particella 1135, agrumeto di 3°, a. 09.92, R.D. euro 26,13 - R.A. euro 14,86, particella 1139, Ente Urbano, a. 03.73 e particella 1140, Ente Urbano, ca. 06.

Sul predetto terreno sono in corso di realizzazione due edifici, che a lavori ultimati saranno costituiti da complessivi 32 (trentadue) appartamenti e 32 (trentadue) garage - non ancora censiti nel Catasto dei Fabbricati perchè in corso di costruzione.

E' compresa nel conferimento del ramo di azienda la residua cubatura (o potenzialità edificatoria), di competenza dell'appezzamento di terreno edificabile di proprietà di [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno - contiguo all'appezzamento di terreno sopra descritto - riportato nel Catasto dei Terreni di Siracusa al foglio 29, particella 997, ente urbano, a. 26.44.

██████████ nella suddetta qualità, dichiara:-----

- che il terreno sopra descritto è pervenuto alla società ██████████ in forza dell'atto di compravendite di terreno ricevuto dalla dott.ssa Rossana Calvanico, Notaio in Palazzolo Acreide, in data 29 settembre 2009, registrato a Siracusa l'8 ottobre 2009 al n. 5691;-----

- che la costruzione degli edifici insistenti su detto terreno è stata iniziata in forza di concessione edilizia n.077/10 - pratica edilizia n. 1776/G rilasciata dal Comune di Siracusa il 29 marzo 2010;-----

- che gli edifici in oggetto non rientrano nel campo di applicazione del D.Lgs. 192/2005, D.M. 37/2008 e del D.L. 78/2010, essendo ancora in corso di costruzione;-----

- che la destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente conferimento è quella risultante dal certificato rilasciato dal Comune di Siracusa in data 16 aprile 2013 che si allega al presente atto sotto la lettera "B";-----

- che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e che pertanto detto certificato è tuttora valido.-----

██████████ nella suddetta qualità, autorizza la trascrizione del presente atto a favore della qui costituita società, nonché ogni eventuale annotazione a margine di contratti preliminari già stipulati dalla società conferente ed aventi ad oggetto unità immobiliari dei realizzandi edifici, esonerando il Conservatore dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo; autorizza altresì l'esecuzione della conseguente voltura catastale.-----

Ai fini della trascrizione al P.R.A. di Siracusa, ██████████

██████████ nella suddetta qualità, chiede inoltre l'intestazione alla società qui costituita dei seguenti automezzi facenti parte del ramo di azienda conferito, esonerando il Conservatore del P.R.A. di Siracusa da ogni responsabilità al riguardo:-----

- autovettura Marca FORD WAG JAS FHA1 5CO2 FIESTA . Telaio n. WFOAXXGAJAVA27352 - Potenza fiscale CV.16 - Kw. 66 - Targa ██████████

██████████ autocarro Marca FIAT AUTO SPA 169CXA1A CX - Telaio n. ZFA16900001143973 - Kw. 40 - portata Kg. 430 - ██████████

In conseguenza del conferimento la costituita società subentra nel contratto di mutuo fondiario, dell'importo originario di euro 3.700.000,00 (tremilionesettecentomila virgola zero zero), stipulato con la Banca "INTESA SAN PAOLO S.p.A.", con sede legale in Torino, con atto ricevuto dal sopra citato Notaio Rossana Calvanico in data 15 ottobre 2010, registrato a Siracusa il 15 ottobre 2010 al n.6056, garantito dall'ipoteca dell'importo di euro 7.400.000,00 (settemilioni quattrocentomila virgola zero zero), iscritta presso l'Agenzia del territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio Pubblicità, il 18 ottobre 2010 ai nn. 22568/4578 sull'appezzamento di terreno

sopra descritto. Tale mutuo è contraddistinto agli atti dell'Istituto mutuante con il n. 06/000/0060797274.

La Società qui costituita, come sopra rappresentata, si obbliga al pagamento di detto mutuo e subentra in tutti gli obblighi derivanti dal sopra citato contratto di mutuo fondiario.

La società [redacted] come sopra rappresentata, garantisce la piena proprietà e disponibilità del ramo di azienda conferito, del quale dichiara di essere l'unica proprietaria e gestore esclusiva, e la libertà dello stesso da pesi, privilegi, sequestri e pignoramenti, ad eccezione dell'ipoteca sopra citata, gravante sull'immobile sopra descritto.

La società [redacted], come sopra rappresentata, presta fin d'ora ogni più ampio ed opportuno assenso alla voltura delle licenze ed autorizzazioni amministrative di qualsiasi specie, richieste dalle leggi vigenti, per l'esercizio del ramo di azienda conferito, venendo la società qui costituita autorizzata ad esperire tutte le pratiche che si rendessero necessarie per operarne la voltura a proprio nome.

[redacted] nella suddetta qualità, rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale nascente dal presente atto.

ARTICOLO 6

La società si dichiara costituita sotto la piena osservanza delle norme contenute in quest'atto e di quelle stabilite nello statuto sociale composto di ventotto articoli, che previa lettura, da me notaio datane al comparente, viene dallo stesso approvato e quindi si allega sotto la lettera "C" al presente atto del quale forma parte integrante.

ARTICOLO 7

La società ha durata illimitata e potrà essere anticipatamente sciolta, secondo quanto disposto in materia dal codice civile.

ARTICOLO 8

In relazione al disposto dell'articolo 15 dello statuto sociale il comparente [redacted] nella suddetta qualità, stabilisce che la società venga amministrata, fino a dimissioni o a revoca da parte dell'assemblea, da un Amministratore Unico ed a tale carica nomina se stesso e dichiara, in proprio, di accettare la carica stessa e di non trovarsi in alcuna delle condizioni di ineleggibilità e di decadenza previste dall'articolo 2382 del Codice Civile.

Il predetto [redacted] chiede l'iscrizione della propria nomina nel Registro delle Imprese di Siracusa e delega il notaio rogante ad espletare il relativo adempimento.

ARTICOLO 9

Il comparente [redacted] dichiara che l'importo globale approssimativo delle spese per la costituzione poste a carico della società è di euro 3.500,00 (tremilacinquecento virgola zero zero).

Ai fini della registrazione del presente atto si chiede di beneficiare del trattamento fiscale di cui all'articolo 4.1,

Lettera a) n.3 tariffa, parte prima, T.U.I.R., nonché all'art.4 tariffa e all'art. 10.2, T.U.I.C.


Il comparente mi dispensa espressamente dalla lettura degli allegati "A" e "B" dichiarando di averne piena conoscenza. ---

Si consente espressamente a me Notaio il trattamento dei dati personali relativi al presente atto, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 30 giugno 2003 numero 196 e norme connesse; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connesse a quest'atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali conseguenti.-----

Richiesta io notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto, unitamente allegato "C" al comparente il quale, da me interpellato, lo ha dichiarato in tutto conforme alla sua volontà.-----

Scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio su tre fogli di cui occupa otto intere facciate e quanto se ne contiene nella presente.-----

Chiuso e sottoscritto alle ore diciotto.-----

Firmati: 

Alessia Di Trapani notaio. Segue l'impronta del sigillo.-----



crisi aziendale attraverso il tentativo di accesso alla procedura concordato preventivo.

In particolare la [redacted] nella considerazione che l'eventuale sospensione dell'attività per il tempo occorrente all'avvio ed al perfezionamento della procedura concorsuale comprometterebbe irrimediabilmente il valore del cantiere in costruzione sito in Siracusa via di Villa Ortisi, ha deciso di costituire una società, interamente posseduta, cui conferire il ramo d'azienda relativo al suddetto cantiere.

Il prospettato conferimento produrrà i propri effetti dalla data di efficacia della delibera di costituzione della costituenda società Conferitaria, con l'obiettivo di:

- fare convergere in un apposito veicolo societario le attività di gestione del cantiere in corso in Siracusa, via di Villa Ortisi.
- Iscrivere all'attivo patrimoniale della [redacted] il valore della partecipazione.

Si precisa che il suddetto conferimento risulta influente rispetto alla massa dei creditori di [redacted] infatti, il suo attivo patrimoniale rimarrà invariato per effetto dell'iscrizione all'attivo patrimoniale del valore della partecipazione nella società costituenda.

3.1.2 Elementi patrimoniali costituenti il Ramo d'Azienda

La puntuale individuazione degli elementi costitutivi il Ramo d'Azienda è avvenuta ad opera della Conferente.

Immobilizzazioni materiali

Sono costituite dal complesso dei beni strumentali (attrezzature e impianti) necessari per la gestione delle attività del Ramo d'Azienda.

Rimanenze di magazzino

Sono costituite dalla valutazione al costo dei lavori di costruzione degli edifici di cui al cantiere in corso in via di Villa Ortisi.

Debiti

I debiti si riferiscono ai debiti contratti dalla conferente (mutui, acconti, caparre e fornitori) relativamente al Ramo d'azienda oggetto di conferimento.

3.1.3 Altri elementi costituenti il Ramo d'Azienda

Elementi idealmente rientranti tra le immobilizzazioni immateriali

Sono oggetto di conferimento, quali elementi del Ramo d'Azienda:

- il know how, necessario per la gestione del ramo d'azienda;
- tutte le autorizzazioni e concessioni ottenute per l'edificazione del cantiere facente parte del Ramo d'Azienda.

I suddetti elementi non sono rilevanti nel sistema contabile della Conferente. Pertanto in considerazione del metodo di valutazione adottato, seppure tali elementi siano parte essenziale del Ramo d'Azienda da conferire, per essi non ho proceduto ad alcuna autonoma stima di valutazione.

Contratti in corso

Tra i contratti relativi al Ramo d'Azienda oggetto di conferimento si ricordano, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, i seguenti:

- Contratti stipulati con i fornitori dei materiali e dei servizi rientranti nel Ramo d'Azienda.

- Contratto di mutuo fondiario stipulato con Intesa Sanpaolo S.p.a. in data 15/10/2010, notaio Rossana Calvanico, num. Rep. 2138, raccolta n. 1632.

- Contratti preliminari di compravendita delle unità immobiliari in corso di costruzione.

- Altri contratti minori connessi alle sole attività conferite.

Passività potenziali

In relazione al Ramo d'Azienda oggetto di conferimento non mi sono state riferite, allo stato, controversie pendenti di alcuna natura.

3.1.4. Personale dipendente addetto al ramo d'azienda

[redacted] pubblica

[redacted] vietata ogni

[redacted] Giustizia PDG 21/07/2009

Il personale dipendente della Conferente che alla data di efficacia del conferimento, risulterà destinato al ramo d'azienda, deve intendersi trasferito alla conferitaria

Alla data del 28/02/2013 risultava in forza al ramo d'azienda trasferito il [REDACTED]

4. I METODI DI VALUTAZIONE E LORO SCELTA

Diversi sono i criteri di valutazione adottabili nelle valutazioni delle aziende.

Quelli maggiormente in uso sono i seguenti:

- Metodo Patrimoniale
- Metodo Reddittuale
- Metodo Misto (Patrimoniale/Reddittuale)
- Metodo Finanziario

A questi criteri di tipo indiretto, si aggiunge poi il criterio di tipo diretto, che desume i valori dallo specifico mercato di riferimento. Per tale ultima applicazione è necessario che esista un mercato in grado di fornire dati ufficiali attendibili aventi valore economico di riferimento.

Prima di procedere alla descrizione del criterio prescelto e della sua applicazione alla situazione aziendale oggetto di perizia, può risultare opportuna una descrizione sintetica delle principali caratteristiche dei metodi elencati.

Il Metodo Patrimoniale si fonda sul principio dell'espressione a valori correnti dei singoli componenti attivi e passivi che formano il patrimonio aziendale. I valori delle attività e passività vengono aggiornati a valori correnti per tenere conto di tutte le circostanze che possono aver condotto a discrepanze fra i valori di bilancio ed i valori effettivi con integrazione dell'apprezzamento anche di elementi non espressamente indicati in bilancio.

Si tratta di un metodo relativamente semplice nella propria applicazione e tendenzialmente più obbiettivo se confrontato agli altri, ma che presenta il principale limite di non tenere nella dovuta considerazione la capacità reddituale dell'azienda oggetto di valutazione.

Il Metodo reddittuale, identifica il valore aziendale con il valore attuale di redditi normali attesi ipotizzando, di fatto un'identità tra tali redditi ed i flussi monetari futuri.

L'arco temporale di riferimento può essere infinito o limitato a seconda della scelte del perito.

Rispetto al metodo precedente perde necessariamente in obbiettività, ma guadagna in termini di probabilità di riuscire ad apprezzare la capacità delle aziende di raggiungere lo scopo cui la maggioranza delle stesse è finalizzata: Produrre reddito.

Tale metodo presenta però l'evidente limite di non valorizzare in modo idoneo il patrimonio dell'azienda.

Dalla fusione dei principi formatori dei due criteri appena descritti, nasce il Metodo misto Patrimoniale - Reddittuale, il quale riesce ad eliminare i principali limiti dei primi, fornendo una valutazione sia del patrimonio dell'azienda sia della capacità reddituale prospettica della stessa.

Il Metodo finanziario definisce il valore dell'azienda mediante l'attualizzazione dei flussi monetari che verranno da questa prodotti in futuro. Se è assodato che tale metodo rappresenta senz'altro la soluzione teoricamente più valida per la stima del capitale economico, è altrettanto indiscutibile che sia difficilmente utilizzabile a causa dei problemi che si devono affrontare nella stima attendibile dei flussi di cassa futuri prodotti da attività complesse e destinate a perdurare indefinitamente.

4.1 Scelta del metodo di valutazione

La Conferente, socia della Conferitaria, effettua il conferimento di ramo d'azienda in regime di neutralità fiscale, così come previsto

[REDACTED] pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle immobilizzazioni materiali da conferire (impianti e macchinari, attrezzature varie e specifiche, altri beni strumentali) di pertinenza del ramo d'azienda considerato, raffrontando il tutto con i valori della contabilità della Conferente, in particolare con il libro dei beni ammortizzabili e verificando il raccordo con la situazione patrimoniale.

Per questo motivo, anche in considerazione delle spese di ammodernamento ed adeguamento che si potranno rendere necessarie, il sottoscritto ai fini del conferimento dei cespiti di che trattasi ha ritenuto procedere alla valutazione assumendo i valori netti contabili risultanti dal bilancio al 31/12/2011 integrati e rettificati con la quota parte di ammortamento relativa all'arco temporale intercorrente tra il 01/01/2012 ed il 31/12/2012 nonché dal 2/12 fino al 28/02/2013, data di riferimento della presente stima, ben consapevole che detti valori siano senz'altro nettamente inferiori ad ipotetici valori correnti di utilizzo.

DESCRIZIONE	COSTO STORICO	F.DO AMMORTAMENTO	VALORE RESIDUO
Monoblocco uso ufficio	€ 7.280,00	€ 2.428,66	€ 4.851,34
Box in lamiera	€ 500,00	€ 500,00	€ 0
Monoblocco per wc	€ 2.380,00	€ 1.388,33	€ 991,67
Acmadietto metallico	€ 170,83	€ 170,83	€ 0
GRU Potain	€ 937,00	€ 687,12	€ 249,88
Carriola ribalt.	€ 100,00	€ 100,00	€ 0
Betoniera Imer	€ 735,00	€ 735,00	€ 0
Avvolgicavo mt 50	€ 120,00	€ 120,00	€ 0
Sparachiodi Hilti	€ 729,00	€ 182,24	€ 546,76
Scalpello Te CP	€ 71,60	€ 71,60	€ 0
N. 3 Scalissima svelt	€ 534,99	€ 534,99	€ 0
Smerigliatrice DAG 125	€ 147,73	€ 147,73	€ 0
Sega circolare Makita	€ 112,5	€ 112,5	€ 0
Tassellatore Makita	€ 140,00	€ 140,00	€ 0
Miscelatore Makita	€ 212,5	€ 212,5	€ 0
Carrucola Sicur.	€ 145,83	€ 145,83	€ 0
Tranciamarmette cm 51	€ 199,17	€ 199,17	€ 0
Perforatore Te 7 C	€ 395,91	€ 395,91	€ 0
Auto Fiat Panda	€ 3.443,14	€ 1.434,64	€ 2.008,50
Auto Ford	€ 2.000,00	€ 833,32	€ 1.166,68
		TOT.	9.814,83

Valore delle Attrezzature ed impianti al 28/02/2013 Euro 9.814,83

Rimanenze di Magazzino

Tale voce si riferisce alla valorizzazione in contabilità dell'importo relativo al cantiere sito in Siracusa, nella via di Villa Ortisi di cui alla concessione edilizia n. 077/10 pratica edil. n. 1776/G rilasciata dal comune di Siracusa in data 29/03/2010 e alla comunicazione di inizio lavori della società del 15/07/2010. Il cantiere in questione risulta edificato sullo stacco di terreno acquistato dalla conferente in data 29/09/2009 con atto notaio Rossana Calvanico, rep. 1667 raccolta 1238, per il prezzo complessivo di euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila).

Il valore delle rimanenze contabilizzato per euro 5.181.273,96 tiene conto oltre che del prezzo di acquisto del terreno anche delle spese accessorie quali le mediazioni per l'acquisto i costi notarili, gli oneri di urbanizzazione del cantiere le spese di progettazione, nonché le spese effettuate dall'inizio del cantiere per l'edificazione dei manufatti esistenti compreso il costo del lavoro ed i materiali utilizzati alla data del 28/02/2013.

Il suddetto valore non è superiore a quello stimato dall'ing. Marco Bottaro con propria perizia di stima delle opere e dei beni costituenti il suddetto cantiere.

Valore delle rimanenze cantiere di via di Villa Ortisi al 28/02/2013 e 5.181.273,96.

Debiti V/ il personale

[REDACTED]

riproduzione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il debito in questione si riferisce a quanto dovuto per retribuzione non pagate al 28/02/2013 al [redacted] addetto al cantiere.

Valore dei debiti verso il personale al 28/02/2013 € 17.519,00

Debiti per TFR

La voce in questione si riferisce all'importo del TFR maturato al 28/02/2013 dal [redacted] addetto al cantiere.

Valore dei debiti per TFR al 28/02/2013 € 3.013,54

Debiti [redacted]

Il debito in questione si riferisce a quanto dovuto alla signora [redacted] quale saldo del prezzo per l'acquisto del terreno sul quale è stato edificato il cantiere oggetto di conferimento. Il suddetto importo risulta riportato in contabilità per il valore di euro 590.000,00.

Dall'esame dell'atto di acquisto del suddetto terreno emergerebbe che la signora [redacted] a saldo della cessione dell'area edificabile in questione avrebbe ricevuto dalla [redacted] l'importo di euro 1.190.000,00 a mezzo di due assegni di c/c bancario, tratti entrambi sulla Banca di Credito Cooperativo di Siracusa in data dell'atto e precisamente uno n. 0000030519 08 di euro 370.000,00 e uno n. 000030520 09 di euro 820.000,00, intestati entrambi alla parte venditrice [redacted].

Lo scrivente perito dall'esame della documentazione societaria, ed in particolare dagli e/c bancari ha potuto constatare che i suddetti assegni non sono mai stati incassati dalla predetta venditrice. Mi riferisce l'amministratore della società che, d'accordo con la parte venditrice, i suddetti assegni furono ritirati dall'acquirente che, successivamente, nel corso dell'anno 2011, ha pagato, in più soluzioni, l'importo di euro 500.000,00, riscontrato dalle scritture contabili societarie, per cui il saldo residuo a debito per la conferente risulta ammontare ad euro 590.000,00.

Valore del debito verso [redacted] al 28/02/2013 euro 590.000,00

Debito V/Intesa San Paolo per mutuo

Il debito in questione si riferisce all'importo contabilizzato per le erogazioni fatte dalla Banca Intesa San Paolo su un mutuo fondiario stipulato dalla società in data 15/10/2010 con atto notaio Rossana Calvanico rep. 2138 raccolta 1632, utilizzato quale provvista per le spese relative al cantiere di via di Villa Ortisi oggetto di conferimento.

A garanzia del suddetto mutuo fondiario la società ha concesso ipoteca volontaria di primo grado sul terreno edificabile sul quale sono in corso i lavori di costruzione degli edifici in corso oggetto di conferimento.

L'importo del debito si è formato a seguito di diverse erogazioni avvenute nel corso degli anni 2010, 2011 e 2012.

All'importo così formato si devono aggiungere gli interessi relativi al secondo semestre dell'anno 2012 maturati e non pagati dalla società oltre che la quota parte degli interessi maturati al 28/02/2013, per l'importo complessivo di euro 51.520,81.

- Sorte capitale euro 2.550.000,00

- Interessi euro 51.520,81

Valore del debito v/ Intesa Sanpaolo al 28/02/2013 2.601.520,81

Clients C/caparre via di Villa Ortisi

L'importo in questione si riferisce alle caparre confirmatorie ricevute dai clienti degli appartamenti in costruzione nel cantiere oggetto di conferimento, come di seguito in dettaglio:

[redacted] pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cliente	Preliminare del	Importo caparra
[REDACTED]	31/01/2011	€ 60.000,00
[REDACTED]	31/01/2011	€ 100.000,00
[REDACTED]	15/03/2011	€ 20.000,00
[REDACTED]	16/03/2011	€ 20.000,00
[REDACTED]	27/06/2011	€ 50.000,00
[REDACTED]	06/06/2011	€ 120.000,00
[REDACTED]	23/09/2011	€ 30.000,00
[REDACTED]	07/11/2011	€ 10.000,00
[REDACTED]	19/01/2012	€ 15.000,00
[REDACTED]	21/04/2012	€ 180.000,00
[REDACTED]	05/05/2012	€ 4.000,00
[REDACTED]	20/11/2012	€ 40.000,00
		Tot. € 649.000,00

Valore clienti C/caparre via di Villa Ortisi al 28/02/2013 euro 649.000,00

Clienti per acconti via di Villa Ortisi

L'importo in questione si riferisce agli acconti ricevuti dai clienti degli appartamenti in costruzione nel cantiere oggetto di conferimento, come di seguito in dettaglio:

Cliente	Importo acconti
[REDACTED]	€ 105.000,00
[REDACTED]	€ 65.000,00
[REDACTED]	€ 145.000,00
[REDACTED]	€ 145.000,00
[REDACTED]	€ 150.000,00
[REDACTED]	€ 170.000,00
[REDACTED]	€ 20.000,00
	Tot. € 800.000,00

Valore clienti per acconti via di Villa Ortisi al 28/02/2013 euro 800.000,00

5.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE NETTO CONTABILE DEL RAMO D'AZIENDA

In base alle considerazioni sopraesposte il valore del ramo d'azienda al 28/02/2013, determinato in conformità al metodo "patrimoniale semplice" ammonta a complessivi € 530.035,44 come risulta dal seguente prospetto riepilogativo, in euro:

SITUAZIONE AL 28/02/2013			
ATTIVO		PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	
Macchinari e attrezzature	9.814,83	Debito v/ dip. per TFR	3.013,54
Immob. via di Villa Ortisi	5.181.273,96	Debito v/ dip. per retr.	17.519,00
		Debito mutuo IntesaSanpaolo	2.601.520,81
		Clienti per caparre	649.000,00
		Clienti per acconti	800.000,00
		Debito v/ Pindo Sebastian	590.000,00
		PATRIMONIO NETTO DI	530.035,44
		CONFERIMENTO	
TOTALE ATTIVO	5.191.088,79	TOTALE PASSIVO E NETTO	5.191.088,79

[REDACTED]

[REDACTED]ione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. CONCLUSIONI

A conclusione delle considerazioni e delle valorizzazioni come sopra quantificate, lo scrivente perviene ad un patrimonio netto rettificato, al 28/02/2013, di euro 530.035,44, e, pertanto il sottoscritto attesta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2465, primo comma, del c.c. che il suddetto valore è almeno pari a quello attribuito per coprire il prezzo di emissione delle quote rappresentative del capitale sociale della società conferitaria (EURO 10.000,00), e del loro eventuale sovrapprezzo, che saranno emesse a fronte del conferimento del ramo d'azienda in questione e destinate ad essere sottoscritte dal soggetto conferente.
Siracusa, li 11/04/2013



TRIBUNALE DI SIRACUSA

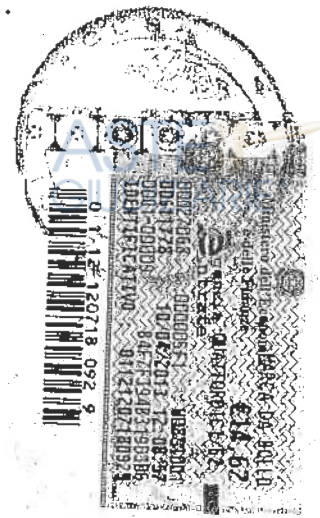
Verbale di giuramento di perizia

L'anno 2013 il giorno 15 del mese di aprile, aventi il sottoscritto, è presente il

residente in Siracusa, identificato a mezzo patente n. SR 2185649L rilasciata dal Prefetto di Siracusa il 21/07/1994, il quale chiede di asseverare col giuramento la superiore perizia extragiudiziale.

Invitato a prestare giuramento, lo presta, ripetendo la formula "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi".

[Redacted signature and name]



Il Funzionario Giudiziario





CITTÀ DI SIRACUSA

Cod. Fisc.: 80001010893 - Part. I.V.A. : 00192600898

SETTORE "PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA"

*** SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ***

Via Brenta n° 81 - 96100 Siracusa

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Direzione Generale del Catastro
 Ufficio di Siracusa
 01/02/2013
 00002025
 00266883
 000130009
 IDENTIFICATIVO: 0112042285505

01120422855053

N°138/2013

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL FUNZIONARIO CAPO SERVIZIO

Vista l'istanza del Sig. [redacted] pervenuta al protocollo di questo Settore il 11-04-2013 e registrata col n. 5770 tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica, prevista dal PRG di Siracusa, per l'area richiesta dallo stesso ed individuata catastalmente al Foglio n. 29 particelle n. 997-1132-1134-1135-1139-1140;
 Vista la nota prot. n. 26013 del 31/10/2001, con la quale il Dirigente del Settore delega alla firma del presente certificato;

- Visto lo Statuto Comunale;
- Visto l'art. 30, DPR 380/01;
- Visto il Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 669/DRU del 03/08/2007 di approvazione del Piano Regolatore Generale, pubblicato nel Supplemento Ordinario della GURS n. 46 del 28 settembre 2007;
- Visto il D. Dir. dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 898/DRU del 03/08/2007;
- Vista la Determina Dirigenziale, emessa da questo Settore il 17/12/2007 e rubricata al n. 172, pubblicata presso l'Albo Pretorio del Comune dal 23/12/2007 al 01/01/2008, concernente la ratifica, sotto il profilo tecnico-urbanistico, degli elaborati di progetto del Piano Regolatore Generale contenenti le modifiche e le correzioni discendenti dal Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007;
- Vista la normativa di Piano Regolatore Generale;
- Visto l'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;
- Visto l'art. 36 della l.r. 2 agosto 2002, n. 7, come integrato dall'art. 24 della l.r. 19 maggio 2003, n. 7;
- Visto il Parere n. 461/05, reso dal Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana nell'adunanza del 17 settembre 2005, afferente l'applicazione nella Regione Sicilia del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 con particolare riguardo alla scadenza dei vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 9;
- Visti gli Atti depositati presso questo Ufficio;

ATTESTA

che, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007 e della Delibera Consiliare n. 107 del 18/12/2008, l'area sotto elencata, censita in Catasto di questo Comune ed individuabile nella planimetria allegata, costituente stralcio della tavola normativa n.3 di Piano Regolatore Generale, viene classificata nel seguente modo:

- Foglio n. 29 particelle n. 997-1132-1134-1135-1139-1140;

Parte in Zona " Comparto d'intervento sottoposto alle prescrizioni esecutive di cui alla Scheda Norma a44 con le seguenti prescrizioni urbanistiche: "

- Superficie Lorda Ammissibile (SLA) mq 3.982
- Altezza (h. max) - mt 16,80
- Rapporto di copertura - mq/mq 0,35
- Rapporto di permeabilità (Rp) - mq/mq 0,10
- Aree di cessione per servizi (D.I. 1444/68) e viabilità - mq 6.636.

Allegato B all'atto
 N. 1306 di raccolta

Parte in Zona B4b - " Tessuto edificato a media densità di tipo b "

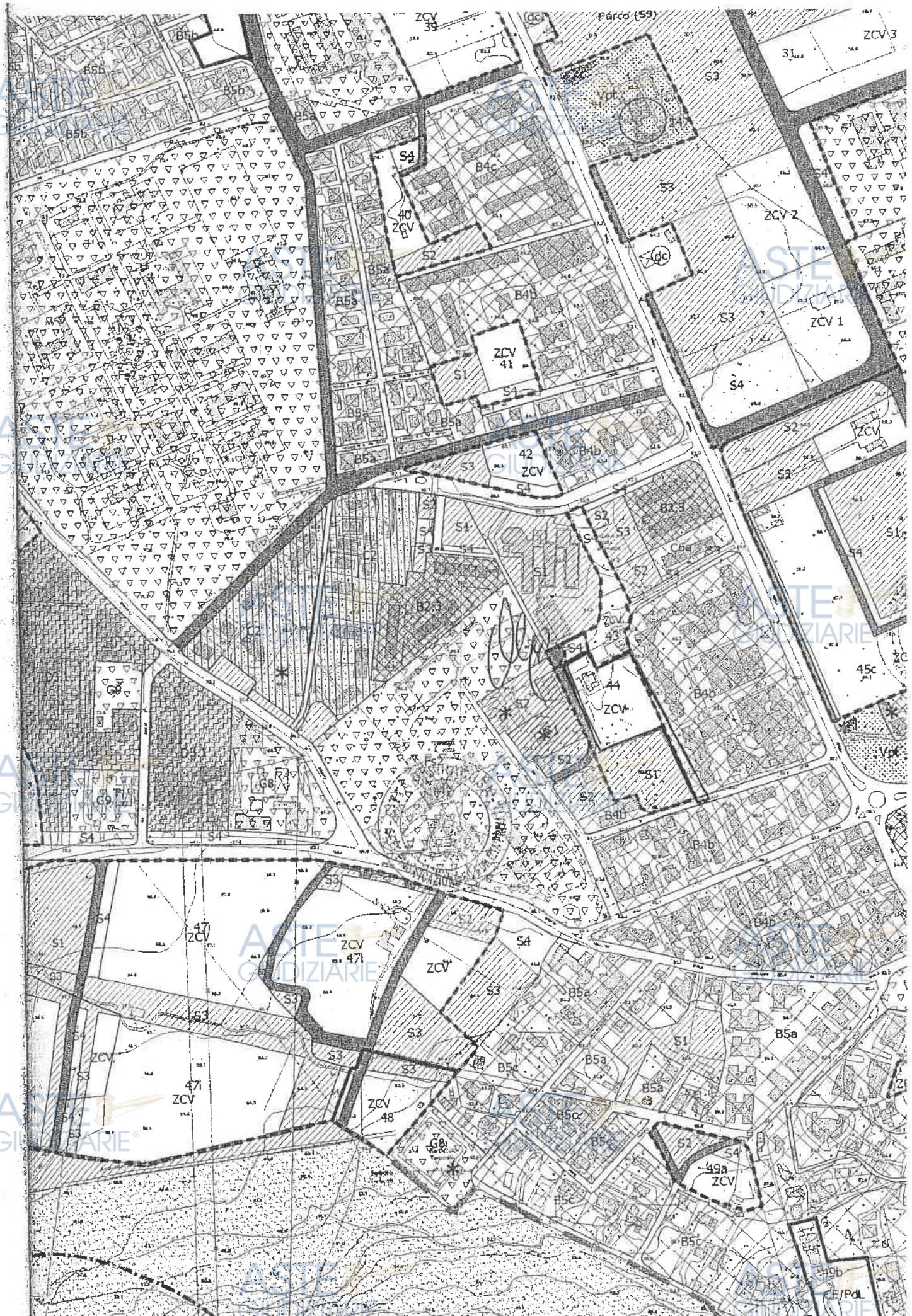
Descrizione ed obiettivi

Si tratta del tessuto denso edificato lungo tutto il margine occidentale e quello nord orientale di viale Scala Greca, a nord del previsto centro direzionale e nella parte sud di Belvedere. Per tale tessuto, costituito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano isolati su lotto, sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica di parti urbane opportunamente dimensionate, finalizzati al miglioramento della qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale. Tali interventi sono incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.

Modalità di attuazione

- 2.1. Autorizzazione, concessione edilizia.
- 2.2. La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è soggetta agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.
- 2.3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.2 del presente articolo sono attuabili attraverso Piano Attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o privata, esteso ad una superficie idonea ad accogliere le necessarie attrezzature pubbliche, con le prescrizioni di cui al presente articolo.

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PENNISI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15bf219203834e6a3bcd007ca26c7f53

azioni ammesse (art. 10)

La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) di cui ai punti (4.1) e (4.2); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2).

Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori al 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.

Fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PRG, la realizzazione di medie strutture di vendita (CD 5.3) è consentita solo per interventi di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata finalizzati alla riqualificazione di consistenti parti urbane.

Interventi d'intervento

4.1. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).

4.2. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3.

Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq

Altezza massima (H max): 16,80 m

Prescrizioni particolari

6.1. L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo e Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà.

Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria.

6.2. Gli interventi di cui al punto 2.2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.

6.3. I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente e la dotazione parcheggi pertinenziali di cui art. 96 prioritariamente ricavati all'interno dell'area di intervento. Gli interventi oggetto di Piano Particolareggiato convenzionato possono beneficiare di un incremento di 0,15 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.

Validità in "Viabilità PRG"

Il presente certificato di cui che trattasi risulta in parte sottoposta a vincolo di rispetto stradale.

Le parti d'intervento sono sottoposti alle disposizioni del Titolo Quarto delle Norme Tecniche di Attuazione (art. 89,90,91,92).

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei titolari, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, così come indicato al comma 3, art. 30 Dpr

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di servizi (art. 15 Legge n. 183/2011).

Si rilascia il presente certificato in bollo per tutti gli usi consentiti dalla legge.

Si rilascia il presente certificato esente da bollo per tutti gli usi consentiti dalla legge.

16 APR. 2013



IL FUNZIONARIO CAPO SERVIZIO

[Redacted signature]

10.000,00 (diecimila virgola zero zero) ed è diviso in quote ai sensi di legge.

Per le decisioni di aumento e riduzione del capitale sociale si applicano gli articoli 2481 e seguenti del codice civile.-- Salvo il caso di cui all'art. 2482 ter del Codice Civile, gli aumenti di capitale possono essere attuati anche mediante offerta di partecipazioni di nuova emissione a terzi, in tal caso spetta ai soci che non hanno concorso alla decisione il diritto di recesso a norma dell'articolo 2473 del Codice Civile. Possono essere conferiti, a liberazione dell'aumento a pagamento del capitale sociale, denaro, beni in natura, crediti, obblighi dei soci a prestazioni d'opera o di servizi a favore della società, ed in genere qualunque elemento suscettibile di valutazione economica, nell'osservanza delle disposizioni di legge.

La prestazione di una polizza di assicurazione o di una fideiussione bancaria con cui siano stati garantiti gli obblighi del socio aventi per oggetto la prestazione d'opera o servizi a favore della società possono essere sostituite dal socio con il versamento a titolo di cauzione del corrispondente importo in denaro presso la società.

Nella fattispecie di cui all'art. 2466 secondo comma codice civile, in mancanza di offerte per l'acquisto, la quota può essere venduta all'incanto.

I soci possono deliberare la riduzione del capitale nel rispetto dei limiti di cui all'art. 2463 n.4 Codice Civile, mediante rimborso ai soci delle quote pagate o mediante liberazione di essi dall'obbligo dei versamenti ancora dovuti.

In caso di diminuzione del capitale di oltre un terzo per perdite, può essere omesso il deposito preventivo presso la sede sociale della relazione degli amministratori sulla situazione patrimoniale della società, con le eventuali osservazioni dell'organo di controllo, se nominato.

ARTICOLO 6 - Le partecipazioni sociali sono trasferibili, in tutto o in parte, per atto inter vivos o mortis causa.

Il socio che intenda trasferire a titolo oneroso in tutto o in parte la propria partecipazione a terzi non soci dovrà informare a mezzo lettera raccomandata A/R gli altri soci che a parità di prezzo e di condizioni, avranno diritto di prelazione in proporzione alle partecipazioni dagli stessi già possedute. Tale diritto dovrà essere esercitato, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla data di ricevimento di tale comunicazione.

Nel caso in cui l'offerta venga accettata da più soci, la quota verrà attribuita ad essi in proporzione alla rispettiva partecipazione al capitale sociale.

Se alcuni soci rinunciano al diritto di prelazione, questo si accresce a favore degli altri in proporzione delle loro partecipazioni.

Gli atti compiuti senza l'osservanza della procedura prevista

dal presente articolo sono inefficaci nei confronti della società.

L'intestazione a società fiduciaria o la reintestazione da parte della stessa agli effettivi proprietari, nonché la cessione della partecipazione al coniuge o a parenti in linea retta di primo grado non è soggetta alle disposizioni del presente articolo.

Le partecipazioni possono formare oggetto di pegno, usufrutto e sequestro: in tal caso si applicano le disposizioni di cui all'art. 2352 Codice Civile.

DIRITTI DEI SOCI

ARTICOLO 7 - Le partecipazioni dei soci sono determinate in misura proporzionale ai rispettivi conferimenti.

I diritti sociali spettano ai soci in misura proporzionale alla partecipazione da ciascuno posseduta.

RECESSO DEL SOCIO

ARTICOLO 8 - Il socio può recedere dalla società nei casi previsti dalla legge e dal presente statuto.

La volontà di recedere deve essere comunicata all'organo amministrativo mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro trenta giorni dall'iscrizione nel Registro delle Imprese della decisione che legittima il recesso oppure, in mancanza di una decisione, dal momento in cui il socio viene a conoscenza del fatto che lo legittima. Le partecipazioni per le quali è esercitato il diritto di recesso non possono essere cedute. Il recesso non può essere esercitato, e se già esercitato è privo di efficacia, quando la società revoca la decisione che lo legittima.

Il socio che recede dalla società ha diritto di ottenere il rimborso della propria partecipazione in proporzione al patrimonio sociale, determinato tenendo conto della situazione patrimoniale della società, della sua redditività, del valore dei beni materiali e immateriali da essa posseduti, della sua posizione nel mercato e di ogni altra circostanza e condizione che viene normalmente tenuta in considerazione ai fini della determinazione del valore di mercato delle partecipazioni societarie; in caso di disaccordo la determinazione avviene sulla base di una relazione giurata redatta da un esperto nominato dal Tribunale nel cui circondario ha sede la società ai sensi di legge su istanza della parte più diligente.

Il rimborso deve essere eseguito, con le modalità previste dalla legge, entro centottanta giorni dalla comunicazione della volontà di recedere.

DECISIONI DEI SOCI

ARTICOLO 9 - I soci decidono sulle materie riservate alla loro competenza dalla legge, sugli argomenti che uno o più amministratori o tanti soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale sottopongono alla loro approvazione, sulle materie riservate alla loro competenza dall'atto costitutivo e dallo statuto della società, nonché sulle seguenti materie:---



a) la nomina dell'organo amministrativo e la determinazione del compenso;

b) la nomina dei sindaci o del revisore e la determinazione del compenso.

Le decisioni dei soci vengono adottate mediante deliberazione assembleare.

Il voto di ciascun socio vale in misura proporzionale alla sua partecipazione.

L'assemblea può essere convocata anche fuori dalla sede sociale, purchè in Italia.

ARTICOLO 10. - Le convocazioni delle assemblee sono fatte a cura del Presidente del Consiglio di Amministrazione o dell'Amministratore Unico con avviso da comunicare ai soci, almeno otto giorni prima di quello fissato per l'adunanza, mediante lettera raccomandata, fax, o e-mail, contenente l'indicazione del giorno, del luogo, dell'ora dell'adunanza e degli argomenti da trattare.

Anche in mancanza di formale convocazione l'assemblea si reputa regolarmente costituita quando ad essa partecipa l'intero capitale sociale e tutti gli amministratori in carica ed i sindaci o il revisore, se esistenti, sono presenti o informati della riunione e nessuno si oppone alla trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Al fine di verificare la validità dell'assemblea, gli amministratori, i sindaci o il revisore eventualmente assenti dovranno rilasciare una dichiarazione scritta - da conservarsi agli atti della società - di essere stati tempestivamente informati della riunione e degli argomenti posti all'ordine del giorno e di non opporsi alla trattazione degli stessi.

ARTICOLO 11. - Possono intervenire all'assemblea tutti coloro che rivestano la qualità di socio (o di titolare di diritto reale che attribuisce il diritto di voto) sulla base delle risultanze del Registro delle Imprese ovvero che giustifichino la propria qualità di socio (o di titolare di diritto reale che attribuisce il diritto di voto) esibendo un titolo d'acquisto debitamente depositato al Registro Imprese.

ARTICOLO 12. - Ogni socio che abbia diritto di intervento all'assemblea può farsi rappresentare, per delega scritta, da altra persona, anche non socio.

Spetta al Presidente dell'assemblea constatare il diritto di intervento alla stessa.

ARTICOLO 13. - L'assemblea è presieduta dall'Amministratore Unico (o dal Presidente del Consiglio di Amministrazione) o in sua assenza da persona eletta dall'assemblea stessa.

L'assemblea può nominare un segretario anche non socio.

Le deliberazioni dell'assemblea sono constatate da processo verbale firmato dal Presidente e dal Segretario, se nominato.

Nei casi di legge, ed inoltre quando il Presidente lo ritenga opportuno, il verbale viene redatto da un notaio da lui scelto.

Il verbale dell'assemblea, anche se redatto per atto pubblico, deve essere trascritto nel libro delle decisioni dei soci.----

ARTICOLO 14 - L'assemblea è validamente costituita con la presenza di tanti soci che rappresentino almeno la metà del capitale sociale e delibera con le maggioranze stabilite dall'articolo 2479 bis del Codice Civile.-----

-----AMMINISTRAZIONE-----

ARTICOLO 15 - La Società può essere amministrata o da un Consiglio di Amministrazione composto da un minimo di tre ad un massimo di cinque membri secondo il numero determinato dai soci al momento della nomina o da un Amministratore Unico.-----

L'assemblea delibera sulla composizione dell'organo amministrativo e provvede all'elezione del o degli amministratori.--

Gli amministratori possono anche essere non soci e durano in carica fino a dimissioni o a revoca da parte dell'assemblea oppure a tempo determinato secondo quanto sarà stabilito di volta in volta dai soci all'atto della nomina.-----

La cessazione degli amministratori per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui il nuovo organo amministrativo è stato ricostituito.-----

Il Consiglio di Amministrazione elegge tra i suoi membri un Presidente qualora questi non sia stato nominato dai soci.----

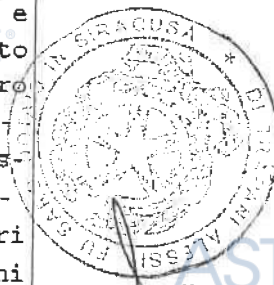
ARTICOLO 16 - Sino a contraria decisione dei soci gli amministratori non sono vincolati dal divieto di cui all'articolo 2390 del Codice Civile.-----

ARTICOLO 17 - Il Consiglio di Amministrazione (o l'Amministratore Unico) è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società, senza eccezione di sorta, ed ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento degli scopi sociali, esclusi soltanto quelli che la legge in modo tassativo riserva alla decisione dei soci.-----

Il Consiglio di Amministrazione (o l'Amministratore Unico) ha quindi, tra le altre, le facoltà di acquistare, vendere e permutare immobili e aziende o rami di esse, conferirli in altre società costituite o costituite; assumere partecipazioni ed interessenze per gli effetti dell'articolo 2 del presente statuto; consentire iscrizioni, cancellazioni ed annotamenti ipotecari, rinunciare ad ipoteche legali ed esonerare i Conservatori delle Agenzie del Territorio da responsabilità; contrarre mutui attivi e passivi; compiere qualsiasi operazione bancaria; transigere e compromettere in arbitri anche amichevoli compositori, nei casi non vietati dalla legge; autorizzare e compiere qualsiasi operazione presso gli uffici del Debito Pubblico, della Cassa Depositi e Prestiti e presso ogni altro ufficio pubblico e privato.-----

La superiore elencazione è soltanto esemplificativa e non tassativa.-----

Il Consiglio di Amministrazione può nominare tra i suoi membri uno o più Amministratori delegati, fissandone le attribuzioni



e le retribuzioni a norma di legge.

Il Consiglio di Amministrazione (o l'Amministratore Unico) ha pure facoltà di nominare direttori nonché procuratori speciali per determinati atti o categorie di atti.

ARTICOLO 18 - La rappresentanza della società spetta con firma libera al Presidente del Consiglio di Amministrazione per l'esecuzione di tutte le deliberazioni del Consiglio stesso, o all'Amministratore Unico.

Al Presidente del Consiglio di Amministrazione (o all'Amministratore Unico) spetta inoltre la rappresentanza della Società in giudizio, con facoltà di promuovere azioni ed istanze giudiziarie ed amministrative per ogni grado di giurisdizione ed anche per giudizi di revocazione e cassazione e di nominare all'uopo avvocati e procuratori alle liti.

Gli Amministratori delegati hanno la firma sociale e la rappresentanza della società nei limiti dei poteri loro conferiti.

Agli Amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per ragioni del loro ufficio; l'assemblea può inoltre assegnare loro un'indennità annuale, nonché un'indennità per la cessazione del rapporto.

ARTICOLO 19 - Il Consiglio si raduna ogni qualvolta il Presidente lo reputa necessario oppure ne è fatta domanda scritta da almeno due dei suoi membri. La convocazione è fatta dal Presidente con lettera da spedire almeno cinque giorni prima della riunione oppure, in caso di urgenza, con telegramma, fax o e-mail da spedire almeno tre giorni prima ad ogni membro del Consiglio.

Le deliberazioni del Consiglio sono valide se vi è la presenza della maggioranza dei suoi membri e la maggioranza assoluta dei voti dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Delle deliberazioni del Consiglio si redigerà un verbale firmato dal presidente e dal segretario se nominato che dovrà essere trascritto nel libro delle decisioni degli amministratori.

ORGANO DI CONTROLLO

ARTICOLO 20 - Nel caso in cui si rendesse obbligatorio per legge, ovvero per espressa volontà dei soci, l'assemblea nomina l'organo di controllo, sindaco unico o collegio sindacale, che dura in carica tre esercizi ed è rieleggibile.

Ove venga nominato il collegio sindacale, questo si compone di tre membri effettivi e due supplenti.

Il sindaco unico o il collegio sindacale hanno i doveri ed i poteri stabiliti dalla legge, e può essere loro affidata la revisione legale dei conti della società.

In alternativa, la revisione legale dei conti può essere affidata ad un revisore, avente i requisiti di legge, nominato dall'assemblea; l'incarico dura tre esercizi e può essere rinnovato.

-----BILANCIO ED UTILI-----

ARTICOLO 21 - Gli esercizi sociali si chiudono al trentuno dicembre di ogni anno.

Alla fine di ogni esercizio l'organo amministrativo procede alla formazione del bilancio redatto con l'osservanza delle disposizioni di legge.

Il bilancio è presentato ai soci per l'approvazione entro 120 (centoventi) giorni dalla chiusura dell'esercizio, salva la possibilità di prorogare tale termine ad un massimo di 180 (centottanta) giorni, ai sensi del secondo comma dell'articolo 2364 del Codice Civile.

ARTICOLO 22 - Gli utili netti, dopo prelevata una somma non inferiore al 5% (cinque per cento) per la riserva legale, fino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale, verranno ripartiti tra i soci in misura proporzionale alla partecipazione da ciascuno posseduta, salvo diversa decisione dei soci.

ARTICOLO 23 - Il pagamento dei dividendi è effettuato presso la cassa designata dall'organo amministrativo ed entro il termine che viene annualmente fissato dallo stesso organo amministrativo.

ARTICOLO 24 - I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui divennero esigibili, vanno prescritti a favore della Società.

-----SCIOGLIMENTO-----

ARTICOLO 25 - La società si scioglie per delibera dell'assemblea dei soci, adottata con le maggioranze previste per la modifica del presente statuto, nonchè al verificarsi di una delle altre cause di scioglimento previste dall'art. 2484 Codice Civile, ovvero da altre disposizioni di legge.

Al verificarsi di una causa di scioglimento l'assemblea dei soci nomina uno o più liquidatori e ne determina i poteri e il compenso.

Lo stato di liquidazione può in ogni momento essere revocato, previa eliminazione della causa di scioglimento. Al socio dissenziente spetta il diritto di recesso. Per gli effetti della revoca si applica l'art. 2487-ter codice civile.

-----CLAUSOLA COMPROMISSORIA-----

ARTICOLO 26 - Le eventuali controversie che sorgessero fra i soci o tra i soci e la società anche se promosse da amministratori, da liquidatori e sindaci o revisore (se nominati), ovvero nei loro confronti, e che abbiano per oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale, saranno decise da un collegio arbitrale, composto di tre membri, tutti nominati entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta fatta dalla parte più diligente, dal Presidente del Tribunale nel cui Circondario ha sede la società.

I tre arbitri così nominati provvederanno a designare il Presidente.

Nel caso di mancata nomina nei termini ovvero in caso di di-

saccordo tra gli arbitri nominati nella scelta del presidente, vi provvederà, su istanza della parte più diligente, il Presidente del Tribunale.

Gli Arbitri decideranno secondo diritto entro il termine di novanta giorni dall'ultima accettazione da parte di ciascun arbitro.

La sede dell'arbitrato sarà in Siracusa.

Il Collegio Arbitrale stabilirà a chi farà carico il costo dell'arbitrato o le eventuali modalità di ripartizione dello stesso.

Non possono formare oggetto di compromesso o di clausola compromissoria le controversie nelle quali la legge preveda l'intervento obbligatorio del Pubblico Ministero.

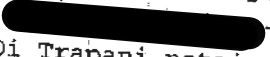
Le modifiche alla presente clausola compromissoria devono essere approvate con delibera dei soci con la maggioranza di almeno due terzi del capitale sociale.

-----DOMICILIO-----

ARTICOLO 27 - Per tutti i rapporti con la società, il domicilio dei soci, degli amministratori, dei sindaci e del revisore se nominati, è quello che risulta dal Registro Imprese. A tale domicilio vanno effettuate tutte le comunicazioni previste dal presente statuto. Qualora siano previste forme di comunicazione anche mediante fax, posta elettronica o altri mezzi similari, le trasmissioni ai soggetti di cui sopra dovranno essere fatte al numero di fax, all'indirizzo di posta elettronica o al diverso recapito che siano stati espressamente comunicati da detti soggetti.

-----NORMA DI RINVIO-----

ARTICOLO 28 - Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente statuto, si applicano le disposizioni di legge in materia di società a responsabilità limitata.

Firmati: 
Alessia Di Trapani notaio. Segue l'impronta del sigillo.

E' copia conforme all'originale, munito delle prescritte firme, nei miei rogiti.
Siracusa, 6 maggio 2013

Alessia Di Trapani





CITTÀ DI SIRACUSA

Cod. Fisc.: 80001010893 – Part. I.V.A. : 00192600898

SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Servizio Edilizia Privata

Via Brenta n° 81- 96100 Siracusa
0931 - 451065

Prot. Gen.....

Del

Oggetto: Ditta [REDACTED] P.d.C. n° 77/10 del 29/03/2010

"Realizzazione di due edifici residenziali siti in Siracusa – Via di Villa Ortisi , in attuazione del Comparto a44"

Richiesta attestazione situazione contabile e debito residuo per Oneri di Urbanizzazione e Contributo sul Costo di Costruzione, giusto procedimento esecutivo immobiliare R.G. Es 280/2023 Tribunale di Siracusa- Rif. richiesta PEC prot. n° 0128118 del 07/06/2024.

All'ing. Pennisi Andrea
Via S. Freud n° 62
96100 – SIRACUSAPEC: andrea.pennisi@ordineingegnerisiracusa.it

A riscontro della richiesta formulata dal C.T.U ing. Pennisi Andrea, in esecuzione del procedimento esecutivo immobiliare in oggetto evidenziato, si relaziona quanto segue:

Per la Ditta [REDACTED], amm.re unico [REDACTED], su area censita al N.C.E.U. al fg. 29, p.lle n.1132, 1134, 1139 e 1140 (con l'utilizzo anche della residua potenzialità edificatoria della p.lla 997 del fg. 29), il Servizio Edilizia Privata di questo Settore, con nota del 27/11/2009 determinò la quota per gli Oneri di Urbanizzazione ed il Contributo sul Costo di Costruzione da esitare per il suddetto intervento edilizio, come da prospetto seguente e rilascio alla Ditta il P.d.C n° 77/10 del 29/03/2010:

ONERI DI URBANIZZAZIONE : € 120.414,65

Prima del rilascio del P.d.C.:

1^ rata € 24.909,26 (versata in data 28/12/2009);

Successivamente:

2^ rata entro 6 mesi dal rilascio del P.d.C. € 23.876,35 (versata in data 28/10/2010);

3^ rata entro 12 mesi dal rilascio del P.d.C. € 23.876,35 (versata in data 27/05/2011);

4^ rata entro 18 mesi dal rilascio del P.d.C. € 23.876,35 (versata in data 24/11/2011);

5^ rata entro 24 mesi dal rilascio del P.d.C. € 23.876,35 (versata in data 28/05/2012);

Risultano pagate le sanzioni per ritardato pagamento della 4^ e della 5^ rata degli Oneri di Urbanizzazione;

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE: € 79.989,651^ rata entro 6 mesi da rilascio del P.d.C. e comunque all'atto dell'inizio lavori
€ 31.995,86 (versata in data 03/06/2010);

2^ rata entro 12 mesi dal rilascio del P.d.C. € 31.995,86 (versata in data 08/04/2011);

3^ rata da versare entro 60 gg. dall'ultimazione dei lavori e, comunque, prima della scadenza del P.d.C.
€ 15.997,93 (rimasta inevasa);

Il 15/07/2013, prot. n° 09844, la [redacted], amm.re unico [redacted], notifica al Settore Edilizia Privata l'atto costitutivo di società a responsabilità limitata con conferimento di ramo d'azienda del 22/04/2013, rep. n° 8115 e racc. n° 430, con il quale la Ditta [redacted] costituisce la Società [redacted]

In data 03/10/2013, prot. n° 12322, viene richiesto il rilascio di un nuovo P.d.C. per il completamento dei lavori assentiti con il P.d.C. n° 77/10 nell'ambito del Comparto a44;

Il Settore Edilizia Privata, con nota del 22/10/2013, prot. n° 12994, accoglie favorevolmente la richiesta e rilascia alla [redacted] il P.d.C. n° 128/15 del 31/07/2015, definito per "Completamento dei lavori di cui alla C.E. n° 077/10 del 29/03/2010 relativi al comparto di intervento a44 sito in Siracusa, Via di Villa Ortisi";

A fronte del nuovo P.d.C. n° 128/15 del 31/07/2015, viene determinato dal Settore Edilizia Privata un importo a conguaglio relativo al Contributo sul Costo di Costruzione di € 2.581,73 che viene immediatamente pagato da [redacted] in data 14/07/2015 (rev. 2015.31052);

Con nota del 13/07/2018, prot. n° 0113295, la [redacted] richiede proroga del fine lavori del P.d.C. 128/15 del 31/07/2015;

Il Settore Edilizia Privata con nota del 30/07/2018, prot. n° 120303, concede detta proroga del fine lavori da comunicare entro e non oltre il 07/09/2020;

Agli atti del Settore Edilizia Privata non risulta essere stato dichiarato il fine lavori del P.d.C. 128/15 del 31/07/2015 entro i termini predetti e non si riscontra il pagamento della 3^ ed ultima rata del Contributo sul Costo di Costruzione di € 15.997,93 precedentemente ascritta alla [redacted] che doveva essere versata entro 60 gg. dall'ultimazione dei lavori e, comunque, prima della scadenza del P.d.C. (in questo caso, per quanto sopra evidenziato, del P.d.C. n° 128/15 della [redacted])

Tanto si doveva.

Il Dirigente del Settore
[redacted]

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata
[redacted]

[Handwritten signature]



L'Istruttore Amministrativo
[redacted]

[Handwritten signature]