

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORE:
[REDACTED]

GIUDICE:

G.E. Dott. Carmine Capozzi

CUSTODE:

IVG di Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2020

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Dott.ssa Agron. Ludovica Ricottone

CF: RCTLVC85A55L219Y

con studio in VIAREGGIO (LU) via Michele Coppino, 283

telefono: 0584391125

email: studioagr.ricottone@gmail.com

PEC: l.ricottone@conafpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

La proprietà superficiaria per la quota di 1/1, spettante alla [REDACTED] su fondo commerciale ad uso ristorante, posto nel Comune di Viareggio (LU), quartiere Darsena, viale Europa 44, della superficie commerciale complessiva di circa mq 383,00 (Allegato 1 - fotografie).

L'appezzamento di suolo arenile in concessione, di proprietà comunale, e' contrassegnato con la sigla VI 22 (Allegato 2 - cartografia dell'Ente Parco MSRM) ed ha una superficie catastale di mq 800,00

Trattasi di fabbricato di tipo commerciale ad uso ristorante, situato su area demaniale comunale, cui si accede direttamente dal viale Europa, elevato al piano terra e primo e composto da:

al piano terra cucina, dispensa, lavaggio, disimpegno, spogliatoio e servizi per gli operatori, antibagno, quattro w.c. ed un w.c. disabili per i clienti e da ampia sala, tramite scala esterna posta sul fronte si accede al piano primo dove si trovano grande terrazza panoramica e locali ad uso ripostiglio.

E' corredato da resede pertinenziale su tutti i lati, con soprastante un porticato sul lato ovest in corrispondenza dell'ingresso al locale.

Identificazione catastale:

L'immobile è censito al Catasto Frabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 28 particella 155, categoria C/1, classe 10, consistenza 378 mq, rendita 16.691,37 Euro, indirizzo catastale: viale Europa n 44, piano: T-1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	378,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 578.702,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 462.962,37
Data della valutazione:	22/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dell'ultimo sopralluogo, avvenuta in data 27 novembre 2020, l'immobile e' risultato libero da persone e cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla "Relazione Notarile Ventennale Sostitutiva della Certificazione Ipotecaria" aggiornata al 22 marzo 2019 e dalle visure effettuate direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca- Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, il bene sopra descritto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

[REDACTED] è nel possesso della proprietà superficaria su appezzamento di suolo arenile, in forza di atto di concessione di arenile comunale del 26/01/2001, ricevuto dal Comune di Viareggio, con sede in Viareggio (LU), numero 22083 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Lucca in data 30/01/2001 ai numeri 1569/1127, dal Comune di Viareggio (come meglio specificato al punto 6.1 "attuale proprietario").

L'atto di concessione in essere risulta quello ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Viareggio di cui al Rep. 28695 stipulato in data 30/06/2014 e registrato a Viareggio in data 02/07/2014. La durata prevista dell'atto di concessione è stabilita in anni 6 a decorrere dal 01/01/2012 rinnovabile per uguale periodo a norma dell'art. 12 del "Capitolato delle Concessioni Comunali per gli arenili di Ponente e di Levante e delle aree delle pinete di Ponente e di Levante" approvato con Delibere C.C. n. 42 del 28/06/2011 e successivamente modificato con Delibere di C.C. n. 18 del 19/03/2018 e n. 8 del 25/02/2019 (Allegato n. 3), con attuale scadenza al 31/12/2023.

Si rinvia a detto Capitolato delle Concessioni Comunali anche per gli adempimenti successivi al trasferimento che faranno carico all'aggiudicatario. Si evidenzia che le vendite forzose (come nel caso di specie) sono regolate dall'art. 18, che per completezza si riporta: [...] ART. 18 - VENDITA DEGLI EDIFICI IN GIUDIZIO DI ESPROPRIAZIONE (art. 555 e segg. C.p.c.)

1) In caso di espropriazione forzata delle costruzioni di proprietà del concessionario, da parte di terzi creditori, l'aggiudicatario non subentra, de jure, nella titolarità della concessione.

2) Colui che risulta aggiudicatario all'asta, relativa all'immobile oggetto del giudizio di espropriazione, dovrà offrire il bene all'Amministrazione Comunale per l'esercizio della prelazione alle medesime condizioni di aggiudicazione, seguendo il procedimento di cui all'art. 8 del presente capitolato. In aggiunta a quanto previsto dal comma 8 dell'art. 8, l'aggiudicatario dovrà riconoscere al Comune la somma dei canoni pregressi e di tutti i tributi comunali non versati dal precedente concessionario, comprensiva di maggiorazione ai sensi dell'art. 24 e interessi legali calcolati fino alla data di aggiudicazione.

3) Il nuovo proprietario è parificato ad ogni effetto all'acquirente di immobili insistenti sulle aree date in concessione, ed è tenuto a svolgere gli adempimenti previsti a carico dell'acquirente dal presente regolamento. L'art 18 c 2 del citato Capitolato delle Concessioni Comunali precisa che a seguito di aggiudicazione, sarà necessario avanzare richiesta al Comune per la rinuncia al diritto di prelazione, in quanto Ente proprietario dell'area in concessione, secondo quanto previsto all'art 8 c 3, utilizzando la modulistica presente nella Sezione Servizi Comunali - Concessioni Comunali del sito del Comune di Viareggio; qualora il Comune di Viareggio dovesse rinunciare al diritto di prelazione, dovrà essere presentata ulteriore richiesta di voltura della concessione "inter vivos", che prevede il pagamento, da parte del nuovo concessionario, al Comune di una somma una - tantum a fondo perduto dell'Ente, a titolo di maggiorazione del canone relativo al primo anno di concessione, pari a 4 annualità del canone di concessione corrente (art. 8 Capitolato delle concessioni comunali).

Quanto sopra, in parte è stato riportato anche nella comunicazione del Comune di Viareggio Ufficio Concessioni Comunali in data 11/12/2020 (Allegato 4,) la quale fa presente che il canone di concessione da contratto risulta attualmente pari ad € 5.671,00 annuali, soggetto alla variazione

annuale ISTAT dicembre su dicembre. Pertanto la somma una - tantum che il concessionario dovrà versare a fondo perduto dell'Ente, salvo adeguamento ISTAT, è di complessivi Euro 22.684,00.

Inoltre, la medesima comunicazione con riferimento alla situazione debitoria fa presente come, allo stato attuale, [REDACTED] non abbia debiti pregressi a titolo di canone di concessione. Si evidenzia altresì che per l'anno 2020 rimane da corrispondere il canone dovuto pari ad Euro 6.292,00, la cui scadenza è stata posticipata, causa emergenza COVID19, dal 31/08/2020 al 15/12/2020. Per imposte e tasse non versate dal concessionario, che l'aggiudicatario dovrà riconoscere al comune di Viareggio, come da controllo presso l'Ufficio Tributi del Comune di Viareggio, della complessiva somma di Euro 58.458,97 (per il dettaglio delle posizioni debitorie si rimanda all'Allegato 4). Considerato che non è possibile prevedere la data di trasferimento dell'immobile e pertanto il debito a quel momento maturato, oltre alla "una tantum" come previsto dall'art. 8, la scrivente constatando la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene le somme necessarie, vengono quantificate in Euro 87.435,00 (= ottantasettemilaquattrocentotrentacinque/00), ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato, essendo previsionale, è soggetto a modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa e delle delibere vigenti al momento dell'elaborazione della relazione tecnica. Si ritiene necessario, in prossimità della vendita, venga verificato che nel periodo intercorso dalla stesura della relazione, non vi siano state modifiche di Legge o Delibere Comunali che abbiano comportato la decadenza della "Concessione Comunale" o maggior costi non preventivati.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Lucca in data 06/09/2002 ai numeri 15190/3231 per Euro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro [REDACTED] a favore [REDACTED] avente eletto domicilio ipotecario [REDACTED] sopra generalizzata.

ipoteca **volontaria** attiva, derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Lucca in data 14/01/2008 ai numeri 765/138 per euro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro [REDACTED] sopra generalizzata

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Lucca in data 22/03/2019 ai numeri 4733/3455 a favore di [REDACTED] sopra generalizzata.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla "Relazione Notarile Ventennale Sostitutiva della Certificazione Ipotecaria" del 22/03/2019 e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, il bene sopra descritto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1/1 proprietà superficiaria, in forza di atto di concessione di arenale comunale del 26/01/2001, ricevuto dal Comune di Viareggio, con sede in Viareggio (LU), numero 22083 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Lucca in data 30/01/2001 ai numeri 1569/1127, dal [REDACTED] con sede in [REDACTED] cf. [REDACTED] nn. 22083 di repertorio, trascritto il 30/01/2001 a Viareggio ai nn. 1569/1127

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Viareggio

per la quota di 1/1 piena proprietà divenne proprietario per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano di gestione Tenuta di Borbone e Macchia Lucchese il fabbricato è ubicato in area contrassegnata dalla sigla VI 22 nel progetto di arredo urbano per la sistemazione di aree comunali sul Viale Europa e nelle Pinete comunali di levante e ponente (tavola 2A), per la quale è stata approvata la variante del II Piano di Gestione Tenuta Borbone - Macchia Lucchese, le cui Norme Tecniche di Attuazione sono state approvate con Delibera del Consiglio Direttivo n. 53 del 27/04/2009. Ogni titolo edilizio deve essere preventivamente approvato dall'Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli al fine del rilasciato nulla osta paesaggistico.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

P.D.C. in sanatoria N. 119/2005 ai sensi del DPR n. 380/2001 ex art. 36 ora art. 140 LR 01/2005, intestata a [REDACTED] rilasciata dal Comune di Viareggio in data 14/04/2005 con il n. 119 di protocollo. Riferita a fabbricato ad uso commerciale Piano di Gestione del Parco Lotto Vi 22. Le opere consistono in alcune difformità eseguite in c.o. alle C.e. n. 41/2000 e n. 332/2001 con le quali era stato realizzato il fabbricato in oggetto. Le opere consistono in alcune modifiche interne ed al prospetto senza aumento di volume o superficie. Vista la Decisione n. 497 del 25/11/2004 dell'ente Parco è stato ritenuto l'intervento conforme alle N.T.A. di PRG.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in area soggetta a Vincolo Paesaggistico ed Ambientale ex D.Lgs. 42/2004, nonché ai vincoli derivanti dal Piano Territoriale dell'ente Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli e pertanto disciplinato dallo specifico Piano di Gestione dell'Ente Parco.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La CTU sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel d.lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale se ne ignora pertanto la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) dell'unità immobiliare esaminata, della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei rifiuti in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata, della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in merito al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico provenienti dal sistema di smaltimento dei liquami ed eventualmente convogliate in un soto finale diverso dalla pubblica fognatura del quale, pertanto, si ignora la conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia, Normativa tecnica e decreti e disposizioni attuative e di dettaglio emanati a livello nazionale e regionale, L.R. 65/2014).

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati al citato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 119/2005 sono emerse lievi differenze di misura nella parete di divisione tra la cucina e l'ingresso alla cucina e l'apertura di porta tra la cucina e il disimpegno al piano terra e la realizzazione di w.c. in uno dei locali ripostiglio al piano primo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art 209 della Legge Regionale Toscana 65/2014

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici e di presentazione, compreso sanzione: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a unità commerciale identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 28 particella 155, categoria C/1.

L'effettiva fattibilità della regolarizzazione nelle modalità suindicate la si potrà verificare solo al momento della presentazione delle domande secondo le norme ed i regolamenti in vigore in quel momento, salvo diverse e più restrittive od onerose interpretazioni della norma da parte dell'Amministrazione Comunale e degli enti interessati all'effettivo momento di presentazione della domanda o salvo disposizioni di rimessa in pristino eventualmente impartite dalle amministrazioni interessate.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: D.L. 50/2017)

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti (protocollo LU0134287 del 06/09/2005) sono emerse lievi differenze di misura nella parete di divisione tra la cucina e l'ingresso alla cucina e l'apertura di porta tra la cucina e il disimpegno al piano terra e la realizzazione di w.c. in uno dei locali ripostiglio al piano primo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di nuova planimetria catastale riportante tutte le correzioni necessarie in modo da rappresentare fedelmente lo stato attuale.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione nuova planimetria catastale: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane

Questa situazione è riferita solamente a unità commerciale identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 28 particella 155, categoria C/1.

Fabbricato del quale l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi; si sottolinea comunque come la CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa del fabbricato. L'eventuale aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi la scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG del Comune di Viareggio, Piano del Parco di MSRM)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VIAREGGIO VIALE EUROPA 44, QUARTIERE DARSENA EUROPA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

La proprietà **superficiaria** per la quota di 1/1, spettante [REDACTED] su fondo commerciale ad uso ristorante, posto nel Comune di Viareggio (LU), quartiere Darsena, viale Europa 44, della superficie commerciale complessiva di circa mq 383,00 (Allegato 1 - fotografie).

L'appezzamento di suolo arenile in concessione, di proprietà comunale, è contrassegnato con la sigla VI 22 (Allegato 2 - cartografia dell'Ente Parco MSRM) ed ha una superficie catastale di mq 800,00

Trattasi di fabbricato di tipo commerciale ad uso ristorante, situato su area demaniale comunale, cui si accede direttamente dal viale Europa, elevato al piano terra e primo e composto da:

al piano terra cucina, dispensa, lavaggio, disimpegno, spogliatoio e servizi per gli operatori, antibagno, quattro w.c. ed un w.c. disabili per i clienti e da ampia sala. tramite scala esterna posta sul fronte si accede al piano primo dove si trovano grande terrazza panoramica e locali ad uso ripostiglio.

E' corredato da resede pertinenziale su tutti i lati, con soprastante un porticato sul lato ovest in corrispondenza dell'ingresso al locale.

Identificazione catastale:

L'immobile è censito al Catasto Frabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 28 particella 155, categoria C/1, classe 10, consistenza 378 mq, rendita 16.691,37 Euro, indirizzo catastale: viale Europa n 44, piano: T-1



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Comune di Viareggio con circa 62.000 abitanti, confina con i Comuni di Camaiore, Massarosa e Vecchiano. La città è conosciuta oltre che per l'attività cantieristica navale, come località per il turismo balneare, per la pesca, la floricoltura e il Carnevale.

Il territorio di Viareggio si estende sulla pianura alluvionale costiera Toscana. La città è situata sul mar Ligure con circa dieci chilometri di spiaggia sabbiosa, in gran parte gestiti dagli stabilimenti balneari.

L'edificio in oggetto, si trova sul lungomare della Darsena, dove gli stabilimenti balneari formano una cortina verso mare, mentre sull'altro lato del viale sorgono ristoranti e locali di intrattenimento.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente ★★★★★★★★★★

esposizione:

ottimo ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

eccellente ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

servizi:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

G

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie	378,00	x	100 %	=	378,00
Totale:	378,00				378,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data contratto/rilevazione: 08/01/2019

Fonte di informazione: atto Notaio Agata Capo rep 10230 rac 5932

Descrizione: proprietà superficiale su fabbricato commerciale per esercizio di ristorante/pub in Viareggio, elevato sul solo piano terra e corredato da piccola resede

Indirizzo: viale Europa snc/Presella 24

Superfici principali e secondarie: 448

Superfici accessorie:

Prezzo: 124.000,00 pari a 276,79 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/06/2019

Fonte di informazione: atto notaio Carlo Frati rep 8239 rac 6575

Descrizione: piena proprietà su fondo commerciale posto al Piano terra del Palazzetto dello Sport denominato [REDACTED], costituito da unico locale bar, ripostiglio, antibagno e w.c., corredato da resede esclusivo

Indirizzo: Viareggio (LU), via Luigi Salvatori snc

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 300.000,00 pari a 2.439,02 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/01/2017

Fonte di informazione: atto notaio Francesco De Stefano rep 37029 rac 15807

Descrizione: piena proprietà su fondo commerciale ad uso negozio, sviluppato su due piani (seminterrato e terra) oltre soppalco. Al S1, unico vano, al PT ampio locale, antibagno e bagno, nel soppalco in struttura metallica, unico vano uso magazzino

Indirizzo: Viareggio (LU), via dei Pescatori, 9

Superfici principali e secondarie: 161

Superfici accessorie:

Prezzo: 340.000,00 pari a 2.111,80 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/06/2019

Fonte di informazione: atto notaio Vincenzo de Luca rep 48422 rac 17122

Descrizione: piena proprietà su fondo commerciale ad uso negozio, dislocata su due livelli (seminterrato e terra), al piano S1 vano deposito e ripostiglio, al PT unico ampio vano

Indirizzo: Viareggio (LU), via dei Pescatori 9/A

Superfici principali e secondarie: 147

Superfici accessorie:

Prezzo: 300.000,00 pari a 2.040,82 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

banca dati OMI - Agenzia delle Entrate, zona OMI "D1 - Periferica/DARSENIA, ZONA INTERNA FINO ALLA FERROVIA, EX CAMPO D'AVIAZIONE", Settore Commerciale. Primo semestre 2020. (07/12/2020)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.850,00

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	300.000,00	340.000,00	300.000,00
Consistenza	378,00	123,00	161,00	147,00
Data [mesi]	0	18,00	48,00	18,00
Prezzo unitario	-	2.439,02	2.111,80	2.040,82
stato manutentivo	6,00	7,00	7,00	7,00
panoramicità	9,00	7,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,07	200,00	226,67	200,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.040,82	2.040,82	2.040,82
stato manutentivo	10 %	30.000,00	34.000,00	30.000,00
panoramicità	2 %	6.000,00	6.800,00	6.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	300.000,00	340.000,00	300.000,00
Data [mesi]	3.600,00	10.880,00	3.600,00
Prezzo unitario	520.408,16	442.857,14	471.428,57
stato manutentivo	-30.000,00	-34.000,00	-30.000,00
panoramicità	12.000,00	20.400,00	18.000,00
Prezzo corretto	806.008,16	780.137,14	763.028,57

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **783.057,96**

Divergenza: 5,33% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 378,00 x 2.071,58 = **783.057,96**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

Detrazione del valore del terreno (V0) per il calcolo del diritto di superficie (vedi cap.9)	-113.420,00
quantificazione di massima dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere (somme non versate dall'attuale concessionario assunte come specificato al capitolo 4.1.4)	-87.435,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 582.202,96
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 582.202,96

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare:

Per la determinazione della Superficie Commerciale è stato utilizzato come criterio di misurazione la Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari, estraendo le misure dalle tavole allegate alla più volte citato Permesso di Costruire in sanatoria n. 119 del 14/04/2005, raccordando le superfici secondarie con i coefficienti proposti dal DPR 138/1998, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Descrizione del criterio di stima utilizzato:

I principi teorici che sono stati adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Per quanto riguarda la scelta del criterio di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il "più probabile valore di mercato" del bene in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. In considerazione delle caratteristiche e della tipologia del bene immobile oggetto di stima (unità immobiliare commerciale con relativi annessi e pertinenze) e della presenza di un mercato che consente l'individuazione di una serie di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione, si è dell'avviso che il procedimento più idoneo sia quello diretto o sintetico.

Metodo di valutazione e fonti di informazione:

Considerate le particolari condizioni di mercato sopra indicate, è stato adottato il procedimento sintetico comparativo pluriparametrico del "Market Comparison Approach" (MCA), fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica che deve risultare essere apprezzata dal mercato. Con tale metodologia è stato stimato il valore della piena proprietà del bene, utilizzando come matrice di calcolo quella proposta dall'applicativo Tribu Office e facendo i necessari aggiustamenti per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

La individuazione dei beni comparabili è stata effettuata mediante ricerca di compravendite di immobili simili, avvenute negli ultimi due anni e nella medesima zona OMI D1 in cui ricade il soggetto di stima, secondo i seguenti passaggi:

- indagine geografica e analisi del segmento immobiliare di interesse;
- ricerca in Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio dell'elenco immobili di categoria catastale C/1 presenti sul foglio 28 (quello in cui si trova l'oggetto della stima) e il confinante fg 27 (simile per tipologia urbanistica e localizzato nella medesima zona OMI D1)
- ricerca presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Lucca delle trascrizioni effettuate dal 01 luglio 2017 al 01 dicembre 2020 nei due fogli catastali individuati
- incrocio dei dati per determinare l'elenco delle compravendite stipulate negli ultimi due anni e per il

segmento immobiliare di interesse.

La ricerca ha condotto all'individuazione di 3 contratti di compravendita, riferiti alla piena proprietà di fabbricati commerciali localizzati nei due fogli catastali indagati, negli ultimi 2 anni; ha condotto anche all'individuazione di un contratto riferito alla compravendita del diritto di superficie di un immobile simile, localizzato a poche centinaia di metri dal Subject, che però non è stato direttamente utilizzato per la stima diretta del bene, ma come confronto del risultato finale.

I valori unitari desunti dai contratti di compravendita relativi agli immobili di confronto sono stati confrontati con i valori pubblicati sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio" (OMI), per la zona "D1 -Periferica/DARSENA, ZONA INTERNA FINO ALLA FERROVIA, EX CAMPO D'AVIAZIONE", con riferimento al 1° Semestre 2020.

Al valore desunto dalla matrice di calcolo sono stati detratti i necessari aggiustamenti per tener conto dell'incidenza dell'area sul valore del fabbricato, che è stata quantificata come l'accumulazione ad oggi dei canoni annui dovuti dal concessionario dell'area (Bf), secondo la formula dell'estimo $V_m = Bf/i$. Nella formula sopra riportata è stato applicato un tasso di investimento per gli affitti del 5%, desunto come rapporto tra i valori centrali OMI nella zona D1 riferiti alle compravendite di immobili commerciali e quelli riferiti ai canoni locativi, riportati all'anno. Il valore risultante della detrazione è di Euro 113.420.

Si precisa che il più probabile valore di mercato accertato deve intendersi a "corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, usi, diritti, azioni, ragioni e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando il valore a metro quadro e la superficie commerciale, come parametro di riferimento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Comune di Viareggio, osservatorio del mercato immobiliare banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	378,00	0,00	582.202,96	582.202,96
				582.202,96 €	582.202,96 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 3.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 578.702,96



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 115.740,59

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 462.962,37



data 22/12/2020



il tecnico incaricato
Dott.ssa Agron. Ludovica Ricottone







CAPITOLATO

DELLE CONCESSIONI COMUNALI

**ARENILI DI PONENTE E DI LEVANTE E DELLE AREE
DELLE PINETE DI PONENTE E DI LEVANTE**

Approvato con deliberazione C.C. n. 42 del 28.06.2011
Modificato con deliberazione C.C. n. 18 del 19.03.2018
Modificato con deliberazione C.C. n. 8 del 25.02.2019

- Art. 1 – Oggetto del regolamento
- Art. 2 – Esclusione dei diritti sul suolo comunale concesso
- Art. 3 – Procedimento per il rilascio di nuove concessioni
- Art. 4 – Presentazione delle domande di concessione. Modalità e documentazione – istruttoria
- Art. 5 – Rilascio di concessioni temporanee
- Art. 6 – Titolarità delle concessioni
- Art. 7 – Contenuto degli atti di concessione
- Art. 8 – Regime giuridico dei manufatti costruiti sulle aree in concessione
- Art. 9 – Regime giuridico dei manufatti negli arenili di levante e aree pinete
- Art. 10 – Zone libere da edifici – divieto di occupazione
- Art. 11 – Cause di cessazione delle concessioni – rinuncia o disdetta del concessionario
- Art. 12 – Durata delle concessioni – rinnovo e disdetta dell’A.C.
- Art. 13 – Revoca delle concessioni
- Art. 14 – Decadenza delle concessioni
- Art. 15 – Decadenza dell’autorizzazione in capo al gestore
- Art. 16 – Obblighi del concessionario
- Art. 17 – Validità delle autorizzazioni rilasciate
- Art. 18 – Vendita degli edifici in giudizio di espropriazione
- Art. 19 – Fallimento del concessionario
- Art. 20 – Successione del concessionario
- Art. 21 – Ipotecche sulle costruzioni
- Art. 22 – Misura dei canoni di concessione
- Art. 23 – Diritti di istruttoria
- Art. 24 – Modalità e termini del pagamento dei canoni – Sanzioni
- Art. 25 – Attività promozionali, congressi, convegni
- Art. 26 – Regime delle prelezioni tra privati
- Art. 26 bis – Inosservanza norme capitolato
- Art. 27 – Entrata in vigore e norme particolari

CAPITOLATO CONCESSIONI COMUNALI

Approvato con deliberazione C.C. n. 42 del 28.06.2011

Modificato con deliberazione C.C. n. 18 del 19.03.2018

Modificato con deliberazione C.C. n. 8 del 25.02.2019

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1) Il presente regolamento disciplina l'uso degli arenili di ponente e di levante e delle aree delle pinete di ponente e di levante appartenenti al Comune di Viareggio, nonché il regime giuridico e l'uso dei manufatti su di essi esistenti e di quelli che in futuro potranno sorgere.

S'intendono per arenili di ponente le aree di proprietà comunale poste immediatamente a monte del demanio marittimo comprese fra il Canale Burlamacca e la Fossa dell'Abate.

Gli immobili insistenti su queste ultime aree sono stati costruiti ed attualmente esistono come proprietà superficiarie.

S'intendono per arenili di levante le aree di proprietà comunale poste immediatamente a monte del demanio marittimo localizzate lungo il V.le Europa di Viareggio e Torre del Lago, la cui disciplina urbanistica è regolata dal piano di gestione dell'Ente Parco Migliarino S. Rossore Massaciuccoli. S'intendono per aree delle pinete di ponente e di levante quelle individuate nel piano di recupero delle pinete, nonché quelle ricadenti nell'ambito territoriale del Parco Migliarino S. Rossore Massaciuccoli individuate e disciplinate dal piano di gestione dell'Ente Parco.

2) Le aree e gli immobili di cui al precedente comma 1) sono destinate alla finalità pubblica dello sviluppo e dell'incremento delle attrattive turistiche balneari e commerciali, della valorizzazione ambientale della città e del miglioramento della qualità di vita dei cittadini e degli ospiti. Non possono, nemmeno in parte, essere sottratte a tali finalità. Appartenendo, per tali finalità, al patrimonio indisponibile del Comune, esse sono soggette a concessioni a favore di terzi secondo le norme del presente regolamento.

3) In particolare tutte le aree indicate al punto 1) che il Comune concederà ai soggetti individuati nel presente regolamento, sono destinate al mantenimento di manufatti di proprietà privata che saranno utilizzati a fini di sviluppo delle attività turistico-balneari e commerciali atte ad incrementare l'attività turistica della città, nel rispetto di tutte le norme generali e speciali, vigenti o future contenute nel presente regolamento ed in altri regolamenti comunali, che disciplinano le attività nelle zone di cui al precedente comma uno.

4) E' consentito, per i fabbricati in muratura all'uopo attrezzati, la destinazione ad abitazione privata, purché tale destinazione sia preesistente al 1/1/1978 e purché i locali a ciò destinati abbiano i requisiti di legge. E' tuttavia ammessa la destinazione abitativa per i fabbricati che si affacciano sulla via Barellai, sulla via Modena e sulle aree interne al viale Margherita prospicienti gli stabilimenti balneari. E' sempre consentito il mutamento di destinazione da civile abitazione ad attività diverse che siano, comunque, finalizzate al perseguimento delle finalità di cui al precedente comma 2).

5) Per gli arenili di levante e per le aree della pineta di levante, incluse nei piani di gestione dell'Ente Parco Migliarino S. Rossore Massaciuccoli, le destinazioni sono quelle consentite dal piano di gestione dello stesso Ente.

6) Per le aree delle pinete di levante e di ponente, le destinazioni sono quelle consentite dal piano di recupero delle pinete e/o altra normativa concorrente.

7) Le concessioni a terzi rappresentano lo strumento ordinario per la gestione delle aree di cui al comma 1). Obiettivo della concessione è il pubblico interesse ed in particolare lo sviluppo ed incremento delle attività turistiche, balneari e commerciali, la valorizzazione ambientale della città ed il miglioramento della qualità di vita dei cittadini e degli ospiti.

8) Le concessioni attribuiscono i diritti, ed impongono gli obblighi, previsti e disciplinati nel presente regolamento; i relativi atti dovranno altresì rispettare ogni altra concorrente regolamentazione (norme di urbanistica, norme sull'occupazione di aree pubbliche, norme di tutela del paesaggio, norme di disciplina del commercio etc.) riferibile all'area concessa.

ART. 2 - ESCLUSIONE DI DIRITTI SUL SUOLO COMUNALE CONCESSO

1) Le costruzioni, i miglioramenti, le addizioni eseguite, con qualsiasi materiale o mezzo, dai concessionari, nonché l'uso ed il godimento del suolo pubblico comunale, per quanto lunga possa essere la durata e l'origine della concessione o dell'uso o del godimento, non conferiscono diritto alcuno sul suolo pubblico stesso, che resta di esclusiva ed assoluta proprietà del Comune.

2) L'uso del suolo pubblico è sempre concesso a rischio e pericolo del concessionario, con esclusione di qualsiasi responsabilità o garanzia da parte del Comune per ipotesi di variazione, riduzione o distruzione del suolo stesso, a qualsiasi evento o causa dovuti.

3) Ove si verificasse una delle ipotesi di cui al comma precedente, è facoltà, non sindacabile, del Comune di risolvere la concessione.

4) Il concessionario è responsabile, verso l'amministrazione, degli obblighi assunti e, verso i terzi, di ogni danno cagionato nell'esercizio della concessione alle persone o alle cose.

Il concessionario, con l'atto di concessione, assume l'obbligo di manlevare e rendere indenne l'amministrazione da ogni azione che possa essere intentata da terzi in dipendenza della concessione stessa.

ART. 3 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DI NUOVE CONCESSIONI

1) Nel momento in cui un'area appartenente al complesso immobiliare come distinto ed individuato nell'art. 1 risulti priva del concessionario, sia area libera od occupata da manufatti, qualora il Comune non intenda utilizzarla in proprio, potrà procedere al rilascio di una nuova concessione, sulla base dei criteri che saranno individuati nell'apposito bando da approvare con delibera di Giunta Comunale, dandone pubblica notizia con i mezzi idonei e fissando un termine per la presentazione delle relative domande, le quali dovranno essere adeguatamente documentate in conformità del seguente art. 4.

2) Il Comune, ricevute le domande di concessione, provvede a dare notizia dell'avvio del procedimento ai soggetti richiedenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L. 241/1990 e s.m.i., e pubblica le domande all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune per 30 giorni.

3) Qualsiasi soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dal procedimento, possono intervenire nel procedimento stesso.

4) Coloro verso i quali il provvedimento è destinato a produrre effetti diretti nonché

coloro che, per legge, possono intervenire nel procedimento, hanno diritto di prendere visione degli atti del procedimento, salvo il disposto dell'art. 24 della Legge 241 /1990 e s.m.i., di presentare memorie scritte e documenti, che siano pertinenti all'oggetto del procedimento, che il Comune ha l'obbligo di valutare.

5) In caso di domande concorrenti, che abbiano ad oggetto la stessa porzione di suolo pubblico, è preferito il richiedente che i) offra maggiori garanzie per il perseguimento delle finalità di cui all'art. 1, e si proponga di avvalersi di questa per un uso che, a giudizio dell'Amministrazione, maggiormente risponda all'interesse pubblico, ii) e/o operi direttamente nella gestione; iii) e/o dimostri di incrementare la propria attività con nuove assunzioni. Il criterio dell'utilizzo della concessione per finalità e programmi maggiormente coerenti con gli obiettivi di cui all'art. 1 del presente regolamento, sarà prevalente su ogni altro parametro o criterio di valutazione. La nuova concessione è subordinata al pagamento da parte del nuovo concessionario di una somma una-tantum a titolo di maggiorazione del canone relativo al primo anno di concessione pari a due annualità del canone di concessione dell'anno di riferimento.

6) Qualora sul suolo esistano manufatti anch'essi appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune, la nuova concessione comprenderà unitariamente il suolo ed i manufatti, ed il canone sarà correlato al valore del complesso immobiliare e sarà fissato tenendo conto del procedimento e dei criteri di cui al successivo art. 22.

Al termine del procedimento il Dirigente provvederà al rilascio della nuova concessione al soggetto risultante assegnatario dell'area secondo i criteri fissati nei commi precedenti.

ART. 4 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE. MODALITÀ E DOCUMENTAZIONE - ISTRUTTORIA.

1) La domanda di concessione dovrà essere diretta al Sindaco, e dovrà indicare le generalità del soggetto richiedente e la specifica attività che s'intende esercitare, con indicazione dell'uso in atto. Dovrà essere corredata dalle planimetrie in scala adeguata dei fabbricati, manufatti eventualmente insistenti sull'area in questione, con il calcolo delle superfici lorde occupate e l'indicazione dei dati catastali, asseverato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nonché del progetto esecutivo completo di eventuali nuove opere o varianti che s'intendano eseguire. Dovrà altresì essere corredata da una relazione tecnico-finanziaria descrittiva degli interventi previsti e dei programmi di attività, con l'indicazione delle garanzie di effettiva realizzazione.

2) La domanda dovrà essere corredata dalla documentazione che attesti la piena capacità a contrarre con la pubblica Amministrazione, secondo le regole proprie dei pubblici appalti, nonché il requisito dell'inesistenza di condizioni preclusive stabilite dalla legislazione antimafia.

3) Qualora richiedente sia una società la suddetta documentazione dovrà essere allegata in riferimento a ciascun socio ed amministratore. Al medesimo onere di documentazione sono soggette anche le ipotesi di mutamento della compagine sociale e dell'organo amministrativo nel corso di una concessione già rilasciata.

4) Su ogni domanda di nuova concessione il Dirigente incaricato, ai fini dell'inoltro alla Giunta Comunale della proposta di provvedimento, acquisisce i pareri di legge.

5) Tutti gli atti di concessione, o successivi atti suppletivi o di subingresso, sono annotati nel repertorio dell'Ufficio Contratti o in apposito registro.

ART. 5 – RILASCIO DI CONCESSIONI TEMPORANEE.

Il rilascio di autorizzazioni per occupazioni temporanee di spazi ed aree pubbliche nelle pinete di levante e di ponente, e sugli arenili comunali di levante e ponente è riservato all'ufficio Suolo pubblico (Regolamento COSAP) previo rilascio di nulla-osta da parte dell'ufficio Concessioni.

ART. 6 - TITOLARITÀ DELLE CONCESSIONI

1) Le concessioni possono essere rilasciate a persone fisiche, a società di persone, a persone giuridiche, pubbliche e private, ovvero ad enti ed associazioni, purché l'obiettivo della concessione sia il perseguimento delle finalità di cui all'art. 1.

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, acquistati attraverso un contratto di locazione finanziaria, il concessionario è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto, ferma restando la responsabilità solidale con il locatore in caso di mancato versamento del canone.

2) Si definiscono intestazioni plurime le situazioni in cui un soggetto sia intestatario di più concessioni ovvero sia socio, con partecipazione superiore al 10%, di società già titolari di concessioni.

3) Fatte comunque salve le intestazioni plurime esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento e quelle derivanti da successione ereditaria, non sono ammesse nuove intestazioni plurime, salvo quelle che facciano riferimento alla particolare qualità del progetto di attività commerciali e/o turistiche e ambientali, presentato dall'aspirante alla concessione, nonché con riferimento alle garanzie che egli offra in ordine alla valorizzazione delle aree concesse, garanzie desumibili dai requisiti tecnici e finanziari dell'impresa. Non sono ammesse intestazioni plurime finalizzate, in concreto, alla locazione a terzi o, comunque, all'esercizio non diretto delle attività per cui è stata rilasciata la concessione. Il divieto di intestazione plurima è riferito al caso in cui tale fattispecie ricada all'interno dello stesso ambito di applicazione territoriale del presente Capitolato.

4) La titolarità di intestazioni plurime non deve comunque confliggere con i principi della libera concorrenza e della trasparenza del mercato.

5) Le intestazioni plurime sono autorizzate con delibera della Giunta Comunale, motivata in ordine ai principi di cui al terzo e al quarto comma del presente articolo. Nel caso in cui l'intestazione plurima riguardi immobili a destinazione commerciale la delibera di Giunta sarà preceduta dal parere conforme del Consiglio Comunale, sentite le associazioni ed i consorzi di categoria.

6) Il concessionario, sia al momento della stipula della concessione che in costanza del rapporto, deve possedere il requisito dell'inesistenza di cause che determinano l'incapacità di contrattare con la P.A. secondo l'ordinamento vigente, nonché il requisito dell'inesistenza delle condizioni preclusive stabilite dalla legislazione "antimafia".

7) Tali requisiti debbono altresì essere posseduti dal gestore delle attività, svolte sull'area concessa, nei casi in cui esso sia persona fisica o giuridica diversa dal concessionario.

8) L'Amministrazione Comunale ha facoltà di verificare in qualunque momento la permanenza dei requisiti suddetti, avvalendosi di ogni idoneo mezzo di accertamento.

ART. 7 - CONTENUTO DEGLI ATTI DI CONCESSIONE

1) Nell'atto di concessione devono essere indicati:

- a) generalità e residenza del concessionario (per le Società: ragione sociale, sede legale, legale rappresentante);
 - b) codice fiscale / partita I.V.A.;
 - c) ubicazione, estensione e confini del bene oggetto di concessione, identificazione catastale dell'area e del manufatto sulla stessa eventualmente insistente;
 - d) la durata della concessione;
 - e) l'indicazione della destinazione d'uso del manufatto;
 - f) natura, forma, dimensioni, struttura delle opere da eseguire e termini assegnati per l'esecuzione;
 - g) modalità di esercizio della concessione e periodi di sospensione dell'esercizio, eventualmente consentiti;
 - h) misura del canone;
 - i) condizioni e obblighi particolari a cui è sottoposta la concessione
- 1) estremi delle garanzie rilasciate dal concessionario ai sensi del successivo art. 24
- 2) Ad ogni atto di concessione debbono essere allegati la planimetria completa dei riferimenti catastali e della indicazione delle superfici lorde coperte e scoperte e la relazione tecnica, debitamente asseverate, nonché altri disegni atti ad individuare la localizzazione dell'area concessa e ciò che è consentito realizzarvi.
- 3) La concessione è fatta entro limiti di spazio e di tempo e per le opere, gli usi e le facoltà risultanti dall'atto di concessione.

ART. 8 - REGIME GIURIDICO DEI MANUFATTI COSTRUITI SULLE AREE IN CONCESSIONE

- 1) Per la loro natura strettamente personale, le concessioni non potranno essere cedute né trasferite a terzi in alcun modo né sotto alcuna forma, e ciò a pena di decadenza.
- 2) I concessionari, quali proprietari degli edifici e dei manufatti eretti sulle aree ad essi concesse, potranno, nel corso della durata delle concessioni, trasferire, donare la proprietà o costituire diritti reali di godimento o di garanzia sugli edifici o manufatti, separatamente dal suolo, purché a soggetti riconosciuti in possesso dei requisiti previsti nel presente capitolato, previa autorizzazione del Dirigente e verifica delle norme del presente capitolato.
L'autorizzazione alla cessione del fabbricato insistente su suolo in concessione non potrà essere rilasciata se il concessionario non si trova in regola con il versamento dei canoni di concessione o di altre somme dovute all'Ente a qualsiasi titolo.
- 3) Gli estremi sostanziali della proposta di compravendita dovranno essere comunicati al Comune di Viareggio con le seguenti alternative modalità: mediante notificazione, a mezzo deposito dell'atto presso l'Ufficio Protocollo generale, a mezzo P.E.C. (Posta Elettronica Certificata). Il Comune al medesimo prezzo potrà espressamente esercitare il diritto di prelazione sull'acquisto con delibera del Consiglio Comunale, su conforme parere della Giunta, da comunicare entro il termine perentorio di gg. 60 decorrenti dalla data certa di ricevimento degli estremi sostanziali della proposta di compravendita.
Le comunicazioni relative all'esercizio della prelazione da parte del Comune dovranno essere effettuate al concessionario promittente venditore e al terzo promittente acquirente a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo P.E.C.
- 4) L'autorizzazione di cui al secondo comma dovrà essere chiesta ed ottenuta prima del

trasferimento o della costituzione del diritto reale. L'autorizzazione di cui sopra si perfeziona con il versamento della quota una tantum di cui al successivo comma otto che dovrà comunque intervenire contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento. Dell'autorizzazione e dell'avvenuto versamento dovrà essere fatta espressa menzione nell'atto di trasferimento.

5) L'ipotesi di atti di disposizione non preceduti dall'autorizzazione del Comune costituirà causa di decadenza dalla concessione, e l'avente causa non potrà essere riconosciuto né accettato dal Comune sotto nessun profilo.

6) Il nuovo proprietario dovrà richiedere al Comune la stipula di un nuovo contratto di concessione a suo nome, che avrà validità fino alla naturale scadenza della concessione nella quale si subentra.

7) La nuova concessione non potrà essere accordata se il canone della stessa non sia stato regolarmente pagato sino al momento della richiesta della nuova concessione oppure, se non sia stata pagata la somma a fondo perduto nell'ipotesi disciplinata ai successivi comma 8, 9.

8) La nuova concessione è subordinata al pagamento da parte del nuovo concessionario al Comune di una somma una - tantum a titolo di maggiorazione del canone relativo al primo anno di concessione pari a 4 annualità del canone di concessione corrente, che si eleva a 8 annualità nell'ipotesi di nuove intestazioni plurime di cui al precedente art. 6, secondo comma. La presente norma non si applica in caso di successione ereditaria o di disposizione testamentaria e nei trasferimenti tra coniugi, coniugi e figli o fra parenti entro il secondo grado.

9) Nel caso che il concessionario sia una società, ogni cessione di quote o azioni dovrà essere previamente autorizzata dal Dirigente, che verificherà il possesso dei requisiti di cui al presente capitolato. L'autorizzazione, ove accordata, dovrà intervenire entro il termine di gg. 30 (trenta) dalla domanda. La cessione obbliga il socio acquirente al pagamento di una somma una - tantum del canone di concessione pari a quanto previsto nel comma precedente e, fatte salve le esenzioni ivi previste, in proporzione alla quota ceduta. Nel caso che l'acquirente sia una società, la predetta somma sarà ulteriormente proporzionata alle quote possedute dai Soci che rientrano nell'ipotesi di intestazione plurima.

10) Le mere trasformazioni di compagine o forma societaria che non comportino né l'ingresso di nuovi soci né la variazione delle quote possedute, non dovranno essere preventivamente autorizzate. Resta fermo l'obbligo da parte del nuovo soggetto societario di trasmettere entro un mese dalla stipula copia dell'atto di trasformazione al fine di consentire l'adeguamento dell'atto di concessione mediante subingresso.

ART. 9 - REGIME GIURIDICO DEI MANUFATTI NEGLI ARENILI DI LEVANTE, NELLE AREE DELLE PINETE DI PONENTE E DI LEVANTE -

Per le aree costituenti gli arenili di levante risultanti ancora in corso di urbanizzazione e di edificazione secondo le previsioni del nuovo Piano di gestione dell'Ente Parco Migliarino S. Rossore Massaciuccoli, approvato in data 27/04/2009, viene stabilito che gli atti di concessione, decorrenti secondo il presente regolamento dall'1 gennaio 2011 dovranno contenere:

a) la prescrizione a carico dei concessionari dell'obbligo di realizzare i lavori edilizi

inherenti alla costruzione dei manufatti previsti sull'area in concessione, secondo le norme urbanistiche generali e particolari applicabili, previo ottenimento dei titoli abilitativi di legge. All'uopo, l'atto di concessione dovrà contenere la indicazione del termine per la presentazione del progetto esecutivo delle opere da realizzare, nonché dei termini per l'inizio e la ultimazione dei lavori, termini decorrenti dal dì del rilascio della autorizzazione o concessione edilizia.

b) La previsione che, solo dopo il favorevole risultato della verifica tecnica delle opere edilizie, il manufatto realizzato (esclusa comunque l'area di sedime), verrà ad appartenere alla proprietà superficiaria del concessionario, il quale diverrà dunque titolare di tutti i diritti, di tutte le posizioni di vantaggio e di tutti gli obblighi che sono previsti nel presente regolamento per il concessionario proprietario.

c) La previsione che l'inadempimento del concessionario all'obbligo di realizzare nei tempi previsti e a regola d'arte le opere edilizie autorizzate, comporta la decadenza della concessione, qualora l'inadempimento si protragga oltre il termine che sarà fissato nella diffida ad adempiere.

d) La previsione delle attività da esercitare che devono rispettare:

- quanto previsto dal Piano di gestione del Parco approvato con delibera n. 53 del 27.04.2009 relativamente agli arenili di Levante sul V.le Europa di Viareggio - Torre del Lago e alle aree della pineta di Levante
- quanto previsto e indicato dallo specifico Piano di recupero delle pinete per le aree delle Pinete di Levante e di Ponente.

ART. 10 - ZONE LIBERE DA EDIFICI - DIVIETO DI OCCUPAZIONE

1) Le aree date in concessione, non occupate dagli impianti fissi e dalle costruzioni edilizie, dovranno rimanere scoperte e libere e utilizzate, quali pertinenze, conformemente alla destinazione e all'uso degli impianti balneari e del fabbricato principale. Ove tali aree costituiscano pertinenze di impianti balneari, anche ricadenti nel demanio marittimo, in concessione, la destinazione delle stesse dovrà essere conforme a quella del bene demaniale. L'individuazione delle aree libere di pertinenza è quella che risulta dagli originali delle planimetrie agli atti dei singoli rapporti di concessione comunale.

2) Parimenti tutte le aree per passaggi agli stabilimenti balneari, ai locali accessori e agli esercizi, compresi gli ingressi ai bagni, anche se dati in concessione, dovranno rimanere costantemente liberi da qualsiasi occupazione e aperte al pubblico transito e non potranno essere adibite ad altro uso neppure momentaneo o saltuario.

3) L'occupazione, comunque effettuata, delle aree destinate a rimanere libere comporterà per i concessionari, oltre all'obbligo dell'immediato ripristino dell'area, il pagamento di una penale corrispondente a 5 mensilità del canone di concessione, senza pregiudizio di ogni altro provvedimento amministrativo, regolamentare o di legge, da pagarsi in un'unica soluzione.

4) La concessione di spazi pubblici per la realizzazione di verande a corredo e servizio di pubblici esercizi, di bar e ristoranti sarà consentita nei modi e nelle forme che saranno previste dal piano particolareggiato o equipollente strumento urbanistico approvato dal Consiglio Comunale.

ART. 11 - CAUSE DI CESSAZIONE DELLE CONCESSIONI - RINUNCIA O DISDETTA DEL CONCESSIONARIO

1) Sono cause di cessazione delle concessioni:

- a) la scadenza del termine di durata, qualora vi sia disdetta di una delle parti così come previsto dal secondo comma del presente articolo (disdetta del concessionario) e dall'art. 12 (disdetta dell'Amministrazione);
- b) la rinuncia del Concessionario;
- c) la revoca;
- d) la decadenza.

2) La rinuncia da parte del concessionario, che potrà avvenire in qualunque momento, purché con preavviso di almeno sei mesi, ovvero la disdetta che egli abbia ad intimare all'Amministrazione Comunale entro sei mesi dalla scadenza naturale del contratto di concessione, consentirà al concessionario stesso di alienare a terzi il manufatto esistente sull'area, alle condizioni tutte previste nel presente regolamento, fatto salvo il diritto di prelazione del Comune come disciplinato dall'art. 7.

La comunicazione della rinuncia e della disdetta dovrà essere fatta a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il concessionario, che abbia rinunciato o che abbia dato formale disdetta, sarà, comunque, tenuto al pagamento di una indennità corrispondente al canone per tutta la durata della occupazione successiva alla rinuncia o alla disdetta.

3) Qualora il concessionario non reperisca un acquirente entro il termine efficace della concessione disdettata (termine eventualmente prorogabile su richiesta motivata) ovvero entro il termine di sei mesi decorrente dal preavviso della rinuncia (termine anch'esso prorogabile per validi motivi), i manufatti esistenti sull'area già in concessione entreranno di diritto a far parte del patrimonio indisponibile del Comune verso un indennizzo, da corrispondere al concessionario cessato pari al 50% del valore di mercato del bene in oggetto, determinato su stima di parte a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale. In tale ipotesi, il Comune potrà subentrare nel rapporto contrattuale con il gestore, conservandone gli effetti fino alla scadenza naturale del contratto di gestione, al termine del quale non sarà dovuto indennizzo alcuno, a condizione che il gestore sia in regola con il versamento di tutte le somme a qualunque titolo dovute all'amministrazione comunale e non sia moroso nei confronti del precedente concessionario.

4) Si applica inoltre il quinto comma dell'art. 12.

ART. 12 - DURATA DELLE CONCESSIONI - RINNOVO E DISDETTA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1) Le concessioni di aree degli arenili comunali e delle pinete di levante e di ponente hanno la durata di anni 6 (sei). La Giunta Comunale può concedere una durata della concessione fino ad un massimo di 18 (diciotto) anni, comunque decorrenti dalla data di stipula del contratto di concessione, nel caso di ristrutturazioni o acquisti, che comportino significativi investimenti, anche a mezzo di stipula di contratto di leasing immobiliare o contratto di finanziamento, finanziate da parte del concessionario.

Le ipotesi suindicate dovranno essere tutte debitamente documentate.

2) Alle scadenze naturali, le concessioni s'intendono rinnovate per un periodo non superiore ad anni 6 (sei), alle condizioni del capitolato vigente al momento del rinnovo, a

meno che una delle parti, almeno sei mesi prima della scadenza, a mezzo di lettera raccomandata, non intimi all'altra parte disdetta.

3) Per parte dell'Amministrazione, la disdetta dovrà essere intimata al concessionario, con atto dirigenziale, su conforme determinazione della Giunta Comunale, motivata per ragioni di pubblico interesse o per necessità di modifica totale o parziale del presente regolamento.

4) Nel caso di disdetta intimata dall'Amministrazione Comunale per ragioni di pubblico interesse, le conseguenze sono quelle disciplinate dall'art.13 per la fattispecie della revoca. Nel caso di disdetta intimata dall'Amministrazione Comunale per necessità di modifica totale o parziale del presente regolamento, qualora il concessionario non aderisca al nuovo contratto di concessione, conforme al regolamento modificato si produrranno gli effetti di cui alla fattispecie della rinuncia del concessionario disciplinati dall'art. 11. In questo caso il termine indicato dal comma 3 dell'art. 11 è fissato in anni 1 (uno) decorrente dalla data di approvazione del nuovo regolamento. Durante questo periodo, l'ex concessionario, divenuto occupante, dovrà in ogni caso corrispondere al Comune un'indennità di occupazione commisurata all'ammontare del canone precedente, comprensivo dell'aumento ISTAT.

5) La disdetta intimata al concessionario si rifletterà immediatamente e automaticamente sul gestore dell'attività, sul locatore e/o sull'utente dell'area, già in concessione, ovvero dei manufatti costruiti su di essa, privando il gestore e/o l'utente della legittimazione a proseguire l'attività e/o l'utilizzo.

La presente norma regolamentare costituisce condizione essenziale da inserire vincolativamente in ogni contratto tra il concessionario ed il gestore locatore o l'utente.

ART. 13 - REVOCA DELLE CONCESSIONI

1) La Giunta Comunale potrà disporre in ogni momento la revoca totale o parziale delle concessioni in corso, anche con riduzione dell'ampiezza dell'area concessa, in ogni caso in cui il permanere della concessione non fosse più compatibile con esigenze di pubblica utilità, necessità o comunque con il preminente interesse pubblico. La revoca sarà pronunciata osservando il procedimento di cui alla L. 241/90 e s.m.i..

2) Al momento in cui la revoca diverrà efficace, il concessionario dovrà immediatamente restituire e rilasciare nella piena disponibilità del Comune, l'area sulla quale non insistono i manufatti, libera e sgombra da persone e cose, senza alcun onere o spesa per il Comune.

3) Nel caso in cui sull'area insistano manufatti, essi potranno essere acquisiti dal Comune nel proprio patrimonio indisponibile dietro pagamento, a titolo di indennità, di una somma corrispondente al valore (escluso il valore dell'area di sedime quale risulterà determinato previo contraddittorio e accordo delle parti o, in caso di disaccordo, quale risulterà determinato dall'autorità giudiziaria. E' comunque facoltà delle parti rimettere consensualmente la determinazione del valore alla valutazione di un organo peritale terzo che sarà congiuntamente indicato o del quale potrà essere fatta richiesta di individuazione al Presidente del Tribunale di Lucca. Oltre al valore dei manufatti, spetterà comunque al concessionario diretto gestore un'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, determinata con le stesse modalità sopra richiamate.

ART. 14 - DECADENZA DELLE CONCESSIONI

1) Il concessionario verrà dichiarato decaduto dalla concessione nei seguenti casi:

- a) morosità nel pagamento dei canoni, protratta per oltre due mesi dalla costituzione in mora ai sensi dell'art. 24;
- b) infrazioni alle disposizioni del presente regolamento,
- c) trasgressione ad ordini legalmente impartiti dalle pubbliche autorità o dall'Amministrazione Comunale o infrazioni edilizie,
- d) non uso della concessione, continuato per oltre tre mesi nel corso dell'anno solare, salvo casi da valutare singolarmente, e da autorizzare preventivamente, da parte della Giunta Comunale
- e) diverso uso della concessione, in contrasto con la pubblica finalità cui essa tende o in contrasto con la normativa in materia di Commercio (L.R. 28/2005 e s.m.i.);
- f) perdita dei requisiti soggettivi previsti dall'art. 6, compresa la capacità tecnica e finanziaria;
- g) mancato ripristino da effettuarsi entro 20 giorni dalla richiesta dell'ufficio, della garanzia prevista dall'art. 24 in caso di escussione (anche in forma parziale) della stessa da parte dell'Ente;
- h) violazioni al "regolamento di polizia e decoro urbano".

2) La decadenza dalla concessione per le violazioni di cui al comma 1) e la decadenza dell'autorizzazione, riferita al gestore, nell'ipotesi di cui al successivo art. 15 non potranno essere dichiarate se non previa diffida al concessionario e al gestore ad eliminare entro il termine di venti giorni dalla comunicazione e/o notifica della diffida, le inadempienze contestate, osservato il procedimento previsto dalla L. 241/90 e s.m.i. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, la decadenza della concessione, o della autorizzazione riferita al gestore, sarà dichiarata, previa delibera motivata assunta dalla Giunta Comunale, e comunicata a mezzo racc. a.r. o notificata a mezzo del competente messo comunale al concessionario o al gestore, se persone fisiche, nel domicilio eletto o, se società nella sede legale, quali risultanti dagli atti di concessione o di autorizzazione.

3) Divenuta esecutiva la pronuncia di decadenza della concessione, i manufatti esistenti sull'area saranno automaticamente e di diritto acquisiti in proprietà del Comune di Viareggio, dietro pagamento, a titolo di indennità, di una somma corrispondente al 50% del costo di costruzione del manufatto, come determinato dal Servizio Tecnico del Comune di Viareggio, fatta salva la decurtazione da tale somma degli importi dovuti all'Ente a qualsiasi titolo. Nel caso in cui l'immobile sia gravato da ipoteca o altra garanzia reale, l'Ente si riserva la facoltà di trattenere le somme necessarie alla completa estinzione della garanzia.

4) L'area della concessione decaduta ed i manufatti ivi insistenti potranno formare oggetto, da parte del Comune, di nuova concessione col procedimento previsto dall'art. 3 del presente regolamento. In caso di decadenza di una concessione il cui titolare sia diverso dal gestore e quest'ultimo sia esente da responsabilità nella fattispecie di decadenza, l'area e i manufatti oggetto di concessione decaduta diverranno oggetto di titolarità diretta del Comune, il quale potrà subentrare nel rapporto contrattuale con il gestore, conservandone gli effetti fino alla scadenza naturale del contratto di gestione, al

termine del quale non sarà dovuto indennizzo alcuno, a condizione che il gestore sia in regola con il versamento di tutte le somme a qualunque titolo dovute all'amministrazione comunale e non sia moroso nei confronti del precedente concessionario.

ART. 15 - DECADENZA DELL'AUTORIZZAZIONE IN CAPO AL GESTORE

1) Qualora non vi sia coincidenza tra la persona del gestore e quella del concessionario, e la gestione risulti espressamente autorizzata le violazioni delle norme del capitolato che siano imputabili al gestore comporteranno la decadenza della autorizzazione, riferita al gestore, osservato il procedimento di cui al precedente art. 14 comma 2). Dichiarata decaduta l'autorizzazione al gestore, il concessionario dovrà per regola gestire personalmente la concessione, salve le eccezioni e le deroghe come disciplinate dall'art. 16.

2) Nell'ipotesi di decadenza dell'autorizzazione in capo al gestore, che sia persona diversa dal concessionario, nulla sarà dovuto dal Comune per nessun titolo o ragione, non essendo, il gestore, titolare di alcuna posizione di diritto nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

ART. 16 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1) Per la loro natura strettamente personale, le concessioni debbono di regola essere esercitate direttamente dal concessionario, che è dunque obbligato a svolgere direttamente, con la propria struttura organizzativa, le attività per le quali l'area è stata concessa.

2) In deroga a quanto previsto dal comma 1, i concessionari potranno vendere ed affittare o dare in comodato le aziende di cui sono titolari o locare o dare in comodato i manufatti di loro proprietà che abbiano destinazione diversa da quella abitativa, previa autorizzazione del Comune espressa con Determina Dirigenziale nel caso sussistano comprovati elementi di qualità in merito alla valorizzazione delle aree in concessione, nel rispetto di quanto indicato all'art. 1 del presente capitolato. Nell'eventualità che il promittente acquirente, locatario/affittuario o aspirante tale, eserciti già un'altra attività nella zona, dovrà essere verificato che tale situazione non contrasti con i principi della libera concorrenza e della trasparenza del mercato. Il Concessionario dovrà produrre al Comune entro 30 giorni dalla stipula copia del contratto regolarmente registrato.

3) Qualora la concessione venga intestata agli eredi, oppure ad uno o più di essi, il concessionario così individuato, potrà, previa autorizzazione del Comune, locare il fabbricato o affittare l'azienda a terzi per un periodo non superiore a dodici anni decorrenti dal semestre successivo alla data del decesso o alla scadenza dell'eventuale contratto di locazione o di affitto in corso a quella data.

4) Il concessionario che ha raggiunto l'età pensionabile oppure che ha gestito ininterrottamente l'impresa turistica o commerciale per almeno 15 anni, potrà, previa autorizzazione del Comune, locare il fabbricato o affittare l'azienda a terzi per un periodo non superiore a 12 anni decorrenti dal semestre successivo alla data del suddetto evento o dalla scadenza dell'eventuale contratto di locazione o di affitto in corso a quella data.

5) Sono esclusi dal divieto di locazione gli immobili aventi destinazione abitativa.

6) La mancata osservanza di quanto disposto dal presente articolo e/o la persistenza di tali

situazioni oltre la data consentita costituirà specifico motivo di decadenza ai sensi del precedente art. 14.

7) In tutti i casi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7 il concessionario dovrà trasmettere al Comune copia autentica dell'atto di affitto, di locazione o di comodato, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula.

8) Il concessionario che, in proprio o nei casi previsti ai precedenti commi, intenda richiedere il cambio di esercizio di specifica attività, anche se permessa dalla disciplina del commercio o da altra regolamentazione concorrente, dovrà inoltrare apposita istanza. La richiesta dovrà essere espressamente autorizzata dal Dirigente su conforme parere favorevole da parte della Giunta Comunale. Nel caso in cui la richiesta di cambio di specifica attività sia relativa al passaggio da attività commerciale di negozio di vicinato a pubblico esercizio od attività artigianale ammessa dalla normativa urbanistica vigente, il concessionario dovrà altresì allegare all'istanza idonea planimetria da cui si evinca chiaramente l'ubicazione prevista per i cassonetti della raccolta differenziata. La relativa autorizzazione dirigenziale sarà subordinata al preventivo nulla osta rilasciato dal Comando di Polizia Municipale in ordine alla conformità delle norme contenute nel Codice della Strada e nel vigente "Regolamento di polizia e decoro urbano".

9) Il gestore debitamente autorizzato in base a quanto previsto dai precedenti commi è soggetto alla disciplina prevista per il concessionario all'art. 8 nei casi di cessione di quote societarie, escluso il versamento della somma una tantum ivi prevista. E' inoltre soggetto a rilascio di preventiva autorizzazione nel caso di affitto/subaffitto d'azienda o di ramo della stessa o cessione d'azienda.

10) Il concessionario proprietario è obbligato a rispettare quanto indicato nel vigente regolamento di polizia e decoro urbano, al fine della manutenzione degli immobili in regime di concessione. In caso di mancato rispetto, l'Amministrazione si riserva la facoltà di agire in sostituzione del concessionario inadempiente con aggravio di spese a carico di quest'ultimo. Nei casi ritenuti più gravi dall'Amministrazione, potrà essere disposta la decadenza dalla concessione, ai sensi dell'art. 14;

11) Qualora le richieste di autorizzazione delle fattispecie indicate ai commi 2 e 9 pervengano tardivamente, ferma restando la necessaria sussistenza dei requisiti richiesti, l'Ente potrà comunque rilasciare l'autorizzazione richiesta, applicando a carico del trasgressore una penale pari a 1 (una) mensilità di canone, da pagarsi al momento del rilascio del titolo autorizzativo, in un'unica soluzione, fermo restando quanto previsto dal comma 9.

ART. 17 – VALIDITA' DELLE AUTORIZZAZIONI RILASCIATE

Le autorizzazioni previste nel presente regolamento non potranno essere rilasciate se il concessionario o il gestore non è in regola con il pagamento del canone di concessione o di altre somme dovute all'ente a qualsiasi titolo.

Il termine per il rilascio delle autorizzazioni è quello previsto dall'art. 2 della L. 241/90 e s.m.i.

Tutte le autorizzazioni rilasciate sulla base del presente regolamento a mezzo determina dirigenziale avranno validità dodici mesi dal rilascio. Decorso tale termine le autorizzazioni contenute negli atti sopra citati decadono e il concessionario o il gestore nei

casi previsti, se interessato, dovrà procedere all'inoltro di nuova istanza senza diritto alla ripetizione delle somme versate a titolo di diritti di istruttoria.

ART. 18 - VENDITA DEGLI EDIFICI IN GIUDIZIO DI ESPROPRIAZIONE (ART. 555 e segg. C.p.c.)

1) In caso di espropriazione forzata delle costruzioni di proprietà del concessionario, da parte di terzi creditori, l'aggiudicatario non subentra, de jure, nella titolarità della concessione.

2) Colui che risulta aggiudicatario all'asta, relativa all'immobile oggetto del giudizio di espropriazione, dovrà offrire il bene all'Amministrazione Comunale per l'esercizio della prelazione alle medesime condizioni di aggiudicazione, seguendo il procedimento di cui all'art. 8 del presente capitolato. In aggiunta a quanto previsto dal comma 8 dell'art. 8, l'aggiudicatario dovrà riconoscere al Comune la somma dei canoni pregressi e di tutti i tributi comunali non versati dal precedente concessionario, comprensiva di maggiorazione ai sensi dell'art. 24 e interessi legali calcolati fino alla data di aggiudicazione.

3) Il nuovo proprietario è parificato ad ogni effetto all'acquirente di immobili insistenti sulle aree date in concessione, ed è tenuto a svolgere gli adempimenti previsti a carico dell'acquirente dal presente regolamento.

ART. 19 - FALLIMENTO DEL CONCESSIONARIO

1) In caso di fallimento del concessionario, si procederà alla dichiarazione di decadenza della concessione solo se il pagamento dei canoni non sarà tenuto aggiornato durante il periodo di durata della procedura fallimentare.

2) La Curatela fallimentare dovrà comunque osservare le disposizioni previste dal presente Regolamento in ordine al trasferimento di diritti inerenti l'immobile in concessione laddove compatibili con le disposizioni della Legge Fallimentare.

ART. 20 - SUCCESSIONE DEL CONCESSIONARIO

1) La morte del concessionario non opera, rispetto al Comune, né il trasferimento della concessione delle aree, né il frazionamento della concessione stessa a favore degli eredi; gli eredi dovranno seguire la procedura per ottenere l'autorizzazione al trasferimento.

2) In questo caso, l'Amministrazione Comunale è tenuta a non prendere in considerazione altre richieste di concessione, relative a tali preselle, finché non abbia espletato la procedura di esame della richiesta degli eredi.

3) Inoltre, entro un anno dall'apertura della successione, essi dovranno designare al Comune, con lettera raccomandata, un unico rappresentante, nominato dagli eredi e, in caso di mancata intesa fra gli stessi, nominato dal Presidente del Tribunale di Lucca, per la nuova concessione da richiedere in base agli artt. 3, 4 e 8. Il coerede designato dovrà successivamente, allegare alla domanda di concessione copia autentica della procura notarile, al medesimo rilasciata dai coeredi.

4) Ogni rapporto giuridico ed economico, attinente alla concessione, sarà trattato dal Comune con il rappresentante designato, il quale assumerà, verso il Comune stesso, la rappresentanza, a ogni effetto giuridico, degli altri eredi, e con piena efficacia nei loro confronti.

5) In mancanza della designazione suddetta, la concessione si avrà senz'altro per rinunciata, con la conseguente applicazione delle relative disposizioni.

6) Gli eredi, attraverso il rappresentante designato, possono chiedere che la nuova concessione venga intestata ad una società di cui essi, o almeno uno di essi, detenga una partecipazione non inferiore al 10%.

ART. 21 - IPOTECHE SULLE COSTRUZIONI

1) Le ipoteche di qualunque specie, iscritte, a favore di terzi, sulle costruzioni erette dai concessionari, non colpiscono il suolo comunale, che resta libero da ogni vincolo. Le iscrizioni ipotecarie dovranno essere previamente autorizzate con atto del Dirigente.

2) I terzi non possono vantare diritti di sorta verso il Comune, nemmeno per quanto riflette la disciplina della concessione, né per quanto riflette la continuazione, il rinnovo e la sua eventuale anticipata risoluzione nei casi previsti dal presente capitolato.

3) Le disposizioni di cui ai comma 1 e 2 dovranno, a cura del concessionario, essere espressamente richiamate nell'atto di costituzione di ipoteca.

4) Resta salva la possibilità di nuova concessione a favore dei creditori ipotecari, che siano divenuti aggiudicatari degli immobili, col rispetto di tutte le regole contenute nel presente regolamento, prima fra tutte quella della gestione diretta delle attività.

ART. 22 - MISURA DEI CANONI DI CONCESSIONE

1) Ogni contratto di concessione dovrà contenere la misura del relativo canone e dovrà contenere altresì l'accettazione espressa del concessionario quanto alle regole sostanziali e procedurali, istituite nel presente articolo.

2) I canoni di concessione, a partire dal 01.01.2012, hanno validità triennale. Nel corso del triennio essi sono annualmente aggiornati di un importo percentuale pari alla variazione ISTAT dell'indice del costo della vita calcolata dicembre su dicembre.

Nel caso di mancata rideterminazione continuano ad applicarsi i canoni del triennio decorso aggiornati secondo le variazioni dell'indice ISTAT dicembre su dicembre. Resta salvo il fatto che decorso il triennio l'Amministrazione comunale potrà rideterminare in qualsiasi momento il canone di concessione con decorrenza dal primo gennaio dell'anno di riferimento.

Tanto nella determinazione iniziale, quanto nelle determinazioni successive, i canoni saranno fissati per categorie di beni in proporzione al valore dell'area in concessione, distinto da quello del fabbricato.

Nello stabilire eventuali aumenti dei canoni l'Amministrazione Comunale potrà considerare anche le necessità del bilancio comunale connesse a spese correnti, che abbiano origine in specifiche esigenze delle aree in concessione, quali il particolare potenziamento di servizi finalizzato al sostegno della funzione turistica delle stesse.

3) L'Amministrazione comunale potrà inoltre stabilire aumenti particolari dei canoni per rilevanti necessità di bilancio connesse a spese di investimento per progetti finalizzati alla migliore valorizzazione turistica delle aree di cui all'art. 1 del presente regolamento.

L'aumento dei canoni così disposto riguarderà solo le aree interessate dagli investimenti e non potrà superare, nella somma complessiva a carico dei concessionari interessati, il 30% della copertura relativa alla spesa necessaria per gli interventi, calcolata sulla base dell'ammontare annuo dei mutui da contrarre. La durata dei predetti aumenti sarà pari a quella del piano finanziario degli investimenti previsto in almeno 15 anni e cesserà con l'anno di estinzione del debito. Durante questo intero periodo il Comune non potrà

effettuare altri aumenti dei canoni ai sensi del presente articolo, se non quelli conseguenti alle variazioni ISTAT del costo della vita. Il Comune potrà operare la revisione di aumenti determinati, in relazione a variazioni del piano finanziario degli investimenti. Gli aumenti del canone, di cui al presente comma, sono decisi dal Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, al termine di un procedimento di concertazione con le associazioni ed i consorzi dei concessionari. Attraverso tale concertazione saranno anche individuate le modalità inerenti alla informazione, alla vigilanza e alle facoltà di proposta sui procedimenti attuali, riconosciute ai concessionari.

4) Per concessioni ad enti pubblici o privati, a fini di beneficenza o per altri fini di pubblico interesse, sono stabiliti canoni meramente ricognitori dell'appartenenza del bene al Comune. Si intendono per concessioni che perseguono fini di pubblico interesse, diversi dalla beneficenza, quelle nelle quali il concessionario non ritrae, dai beni comunali concessi, alcun lucro o provento. L'applicazione di tale canone è subordinata all'esercizio diretto della concessione da parte degli enti in questione.

5) Per l'anno 2011 i canoni di concessione sono quelli applicati per l'anno 2010 rivalutati dell'indice ISTAT relativo al mese di dicembre 2010.

ART. 23 - DIRITTI DI ISTRUTTORIA

In relazione a ciascuna istanza alla quale consegua un provvedimento espresso di autorizzazione e/o concessione, il richiedente dovrà corrispondere i relativi diritti di istruttoria come determinati con delibera del Commissario Prefettizio n. 4/2014 o comunque come diversamente determinati da provvedimenti successivi.

ART. 24 - MODALITÀ E TERMINI DEL PAGAMENTO DEI CANONI - SANZIONI PER MANCATO PAGAMENTO

1) Il canone annuo di concessione dovrà essere pagato in un'unica rata entro il 31 Agosto dell'anno a cui il canone stesso si riferisce. Qualora questo cada di domenica la scadenza sarà posticipata al giorno successivo.

2) Fermo restando quanto previsto all'articolo 14, sui canoni non pagati alla scadenza sarà aggiunta una maggiorazione dei canoni in favore del Comune, applicando all'importo dovuto le percentuali rispettivamente previste per ciascun scaglione di ritardo:

- | | |
|-----------------------------|------|
| a) da 1 a 30 gg di ritardo | 5%; |
| b) da 31 a 44 gg di ritardo | 10%; |
| c) oltre 45 gg di ritardo | 20% |

3) Decorso il 31 agosto, senza che il canone sia stato interamente pagato, il competente Settore funzionale del Comune provvederà senza indugio alla costituzione in mora del debitore a mezzo raccomandata a.r. o notifica.

4) Il concessionario deve garantire gli obblighi assunti con l'atto di concessione mediante cauzione il cui ammontare è pari a due annualità del canone di concessione. La cauzione potrà essere prestata anche a mezzo presentazione di polizza fidejussoria, valida fino alla scadenza dell'atto di concessione, rilasciata da primario istituto di credito o assicurativo, a prima richiesta con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del contraente di cui all'art. 1944 C.C.

Di detta cauzione dovrà essere fatta espressa menzione nell'atto di concessione.

ART. 25 - ATTIVITÀ PROMOZIONALI, CONGRESSI, CONVEGNI

- 1) Allo scopo di promuovere e favorire lo sviluppo turistico della città, l'Amministrazione Comunale avrà diritto di ottenere in uso i cinema, i teatri ed altri pubblici locali, insistenti sulle aree comunali date in concessione, per un periodo non superiore a 10 giorni all'anno, esclusi i giorni festivi, per ciascun locale, per manifestazioni di pubblica rilevanza, su richiesta che dovrà essere inoltrata ai gestori interessati, con almeno trenta giorni di anticipo.
- 2) Per le finalità di cui sopra il Comune avrà diritto, nei limiti indicati, ad usufruire della previa agibilità dei cinema, teatri e degli altri locali pubblici, nella loro completa funzionalità, compreso il personale ed i servizi annessi.
- 3) Il Comune potrà, anche, designare terzi per la utilizzazione dei locali, per ivi svolgere attività patrociniate dal Comune.
- 4) I concessionari avranno diritto al rimborso delle spese vive documentate ed al risarcimento di eventuali danni all'immobile ed alle strutture.
- 5) Il mancato rispetto da parte del concessionario degli obblighi assunti a favore del Comune di Viareggio e di cui al presente articolo costituisce motivo di valutazione ai fini della pronuncia di decadenza. Il concessionario inadempiente, ancorché decaduto, sarà comunque tenuto a corrispondere a titolo di penale al Comune di Viareggio la somma pari a cinque volte il canone che il Comune di Viareggio avrebbe dovuto corrispondere al concessionario a titolo di compenso ai sensi del 4 comma del presente articolo.

ART. 26 - REGIME DELLE PRELAZIONI TRA PRIVATI

1) Qualora il concessionario non gestore intenda alienare i manufatti realizzati sull'area in concessione, al gestore è riconosciuto diritto di prelazione ai fini dell'acquisto dell'immobile (o di porzione di esso) nel quale viene esercitata l'attività, nel rispetto della seguente procedura:

- il concessionario dovrà notificare al gestore gli estremi ed il contenuto della proposta di acquisto che abbia ricevuto da un terzo.

Tale diritto di prelazione si intende riconosciuto ed esercitabile con esclusivo riferimento all'immobile o porzione di esso nel quale il gestore esercita l'attività, con conseguente ed espressa esclusione di qualunque diritto e/o obbligo per il gestore di dover esercitare il diritto di prelazione "in blocco" che sia riferito a più fabbricati di proprietà del concessionario. Il diritto di prelazione di cui al presente articolo ha natura di prelazione convenzionale espressamente disciplinata dal presente capitolato.

Il gestore, entro il termine perentorio di gg. 30 dalla notifica della proposta di acquisto, dovrà comunicare al concessionario se intende esercitare la prelazione alle medesime condizioni, risultando in tal caso il gestore preferito ai fini dell'autorizzazione comunale sempre che il Comune non abbia esercitato il diritto di prelazione di cui all'art. 8 comma

3. Il rispetto della presente norma dovrà essere documentato all'ufficio competente, il quale qualora il gestore abbia formalmente rifiutato la prelazione ovvero non abbia esercitato il relativo diritto, dovrà verificare, in sede di esame del contratto di trasferimento ad un terzo, che tale contratto corrisponda a quello notificato dal concessionario al gestore. Ove tale corrispondenza non sussista, l'autorizzazione concessa sarà revocata, osservato il procedimento di cui alla L. 241/90 e s.m.i., con i conseguenti effetti in punto di decadenza della concessione.

2) Analogo diritto di prelazione spetterà al concessionario non gestore, osservato il medesimo procedimento di cui al precedente comma, nel caso in cui il gestore intenda alienare l'azienda commerciale.

ART. 26 BIS - INOSSERVANZA NORME CAPITOLATO

Laddove non siano stati previsti specifici procedimenti di infrazione o sanzioni, in caso di violazione delle norme previste dal presente Capitolato, qualunque ne sia la qualità o l'entità, il concessionario sarà destinatario di un ordine di adeguamento e ripristino e, contestualmente, dovrà versare una sanzione pecuniaria pari a 12 mensilità del canone concessorio. Permanendo l'infrazione ovvero mancando il pagamento della sanzione nei termini, modi e quantità indicate, si procederà nei confronti del concessionario applicando l'art. 14 del presente Capitolato”.

ART. 27 - ENTRATA IN VIGORE E NORME PARTICOLARI

1) Il presente regolamento entra in vigore il 1° Gennaio 2011. Da tale data, salvo quanto altrimenti disposto in modo espresso, sono abrogate e cessano di avere efficacia le precedenti norme regolamentari modificate dal presente Capitolato.

2) Le concessioni o preconcessioni precedentemente accordate, ancorché stipulate per un tempo e con una scadenza ulteriore rispetto al 31.12.2010 si intendono regolate dal presente capitolato a decorrere dal 1° gennaio 2011. Gli uffici comunali sottoporranno alla sottoscrizione dei concessionari i nuovi contratti di concessione, conformi alla presente normativa, contratti la cui durata sarà quella prevista dal precedente art. 12 con decorrenza 1° gennaio 2011.





Prot. Gen.

Viareggio, lì 11 dicembre 2020

Gent.ma Dott.ssa
Ludovica Ricottone
via M. Coppino, 283
55049 Viareggio

via pec

Oggetto: Riscontro pec Prot. 87610 del 18.11.2020 - [REDACTED]

Si riscontra la Sua in oggetto relativa alla Concessione di arenile comunale di cui alla [REDACTED] su cui insiste il fabbricato ad uso commerciale sito nel Comune di Viareggio, viale Europa, 119, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 28, mappale 155, cat. C/1.

L'atto di concessione in essere risulta quello ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Viareggio di cui al Rep. 28695 stipulato in data 30.06.2014 e registrato a Viareggio in data 02.07.2014.

La durata prevista dall'atto di Concessione è stabilita in anni 6 a decorrere dal 01.01.2012, rinnovabile per uguale periodo a norma dell'art.12 del Capitolato delle Concessioni comunali approvato con Delibera C.C. n. 42 del 28.06.2011 e successivamente modificato con Delibere di C.C. n. 18 del 19.03.2018 e n.8 del 25.02.2019, con attuale scadenza al 31.12.2023.

Il canone stabilito da contratto risulta pari ad € 5.671,00 annuali, soggetto alla variazione annuale degli indici ISTAT dicembre su dicembre.

Quanto alla procedura da seguire nel caso di vendita degli edifici in giudizio di espropriazione, si rimanda all'art. 18 del Capitolato sopra citato, il quale prevede, tra l'altro, che l'aggiudicatario deve riconoscere al Comune la somma dei canoni pregressi e di tutti i tributi comunali non versati dal precedente concessionario, comprensiva di maggiorazione ai sensi dell'art. 24 e interessi legali calcolati fino alla data di aggiudicazione.

SETTORE ENTRATE
Ufficio Concessioni Comunali
Piazza Nieri e Paolini
PEC: comune.viareggio@postacert.toscana.it



Si ricorda inoltre che, tra le condizioni necessari alla voltura della concessione, è previsto il pagamento da parte del nuovo concessionario al Comune di una somma una tantum a titolo di maggiorazione del canone relativo al primo anno di concessione pari a 4 annualità del canone di concessione corrente, ex art. 8 del vigente Capitolato al quale integralmente si rimanda.

Con riferimento alla situazione debitoria si fa presente come, allo stato, [REDACTED] non abbia debiti pregressi a titolo di canone di concessione. Si evidenzia altresì che per l'anno 2020 rimane da corrispondere il canone dovuto pari ad € 6.292,00 la cui scadenza è stata posticipata, causa emergenza COVID19, dal 31.08.20 al 15.12. p.v.

Da un controllo presso l'Ufficio Tributi del Comune di Viareggio sono emerse le seguenti posizioni debitorie:

Tassa Rifiuti da Versare:

anno 2014	€ 3.215,00
anno 2015	€ 2.041,00 (entro 60 gg)/€ 2.919,00
anno 2016	€ 2.002,00 (entro 60 gg)/€ 2.880,00
anno 2017	€ 1.277,97

avviso di accertamento
avviso di accertamento in fase di notifica
avviso di accertamento in fase di notifica
invito di pagamento

Imu da versare:

anno 2015	€ 13.446,00
anno 2016	€ 13.417,00
anno 2017	€ 13.403,00
anno 2020	€ 5.494,00

avviso di accertamento
avviso di accertamento
avviso di accertamento
imposta dovuta in acconto ravvedibile

Tasi da versare:

anno 2014	€ 1.125,00
anno 2015	€ 1.015,00
anno 2016	€ 1.012,00
anno 2017	€ 1.011,00

avviso di accertamento
avviso di accertamento
avviso di accertamento
avviso di accertamento

L'Ufficio rimane a disposizione per eventuali chiarimenti ai numeri 0584/966(882) – (804) – (886) - (741).

Distinti saluti,

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Incaricato

ZONA/URBANISTICA

PROPOSTA DI ☐ RILASCIO ☐ NON RILASCIO
Proprietà:

Firma

ASTE GIUDIZIARIE

ZONA/URBANISTICA
in riferimento allo strumento urbanistico vigente

	NUOVO	ESISTENTE	TOTALE
Area massima coperta del fabbricato mq.			
Cubatura del fabbricato mc.			
Altezza del fabbricato ml.			
Superficie del lotto mq.			

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE I° e II° E COSTO DI COSTRUZIONE
(D.M. 390/03 e L.R. 52/99 e conseguenti delibere G.M.)

Il responsabile del procedimento

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

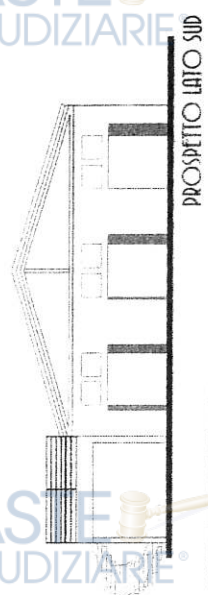
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



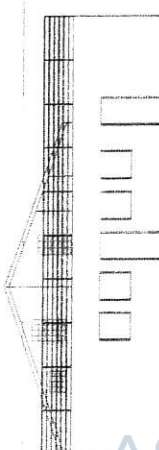
PROSPETTO LATO SUD



PROSPETTO LATO EST



PROSPETTO FRONTE STRADA



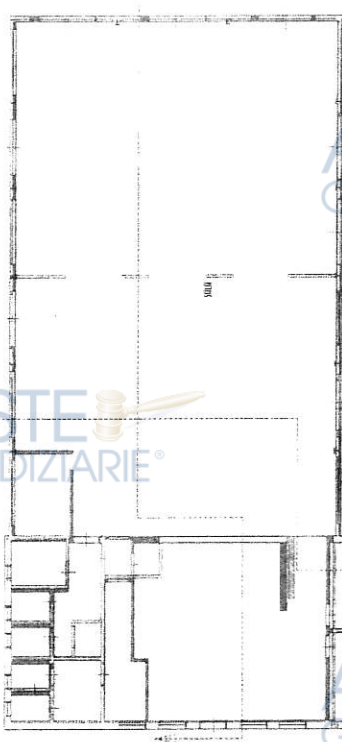
PROSPETTO NORD



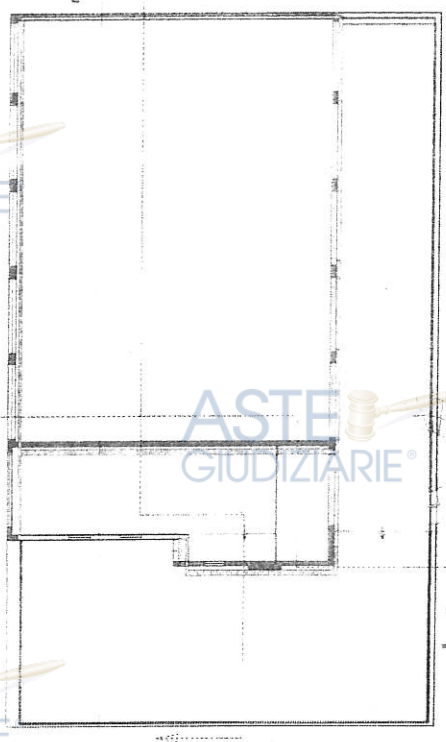
SEZIONE b - b



SEZIONE a - a



Pianta piano terra



Pianta copertura

COMUNE DI VIAREGGIO
VIALE EUROPA

RICHIESTA DI SANATORIA
EX ARTICOLO 36
D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380
STATO SOVRAPPESO

COMUNE DI VIAREGGIO
EDILIZIA STRA
SCALA UFFICIO

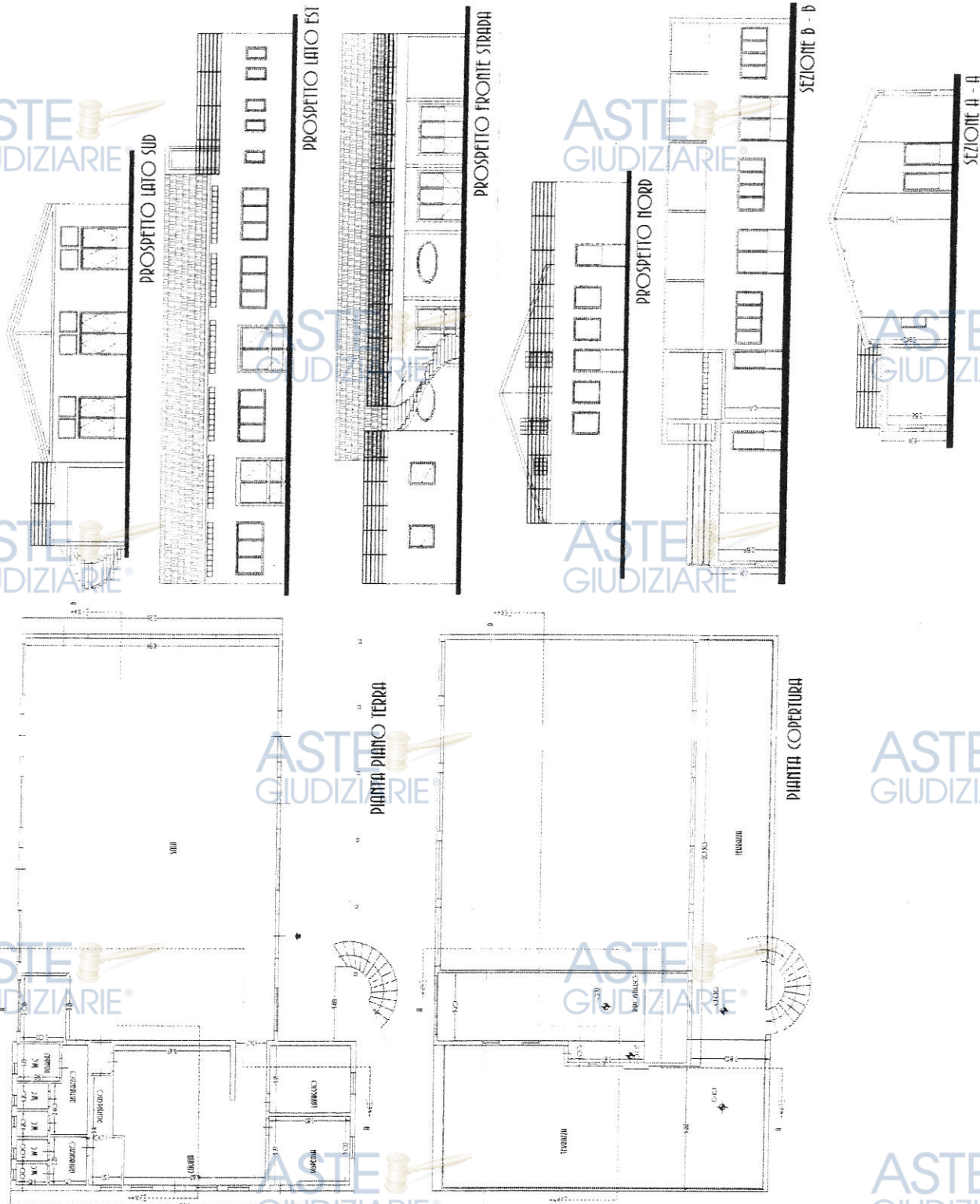
COMUNE DI VIAREGGIO
V.LE EUROPA

RICHIESTA DI SANATORIA
EX ARTICOLO 36

D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380

STATO ATTUALE

COMUNE DI VIAREGGIO
11 - 206
ARRIVATO



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
NORD

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE
REGGIO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE
REGGIO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione ufficiale e non esclusiva personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009