

J) RIETI (RI) - OSTELLO DELLA NEVE (LOCALITA' TERMINILLO) VIA ANELLO DI CAMPOFOROGNA

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE IMMOBILE

La struttura è ubicata a circa 25 km da Rieti (100 km da Roma) nella frazione Anello di Campoforogna della località sciistica del Terminillo. In particolare l'immobile è situato a circa 1.500 metri dal centro della località sciistica. La località del Terminillo, ed i suoi impianti, sono in attesa da anni di un rilancio in considerazione del crescente degrado delle strutture dopo un periodo di notorietà negli anni 70 ed 80.



L'edificio è una imponente costruzione, di forma sostanzialmente rettangolare, che si erge per quattro piani fuori terra su un pianoro rialzato rispetto alla strada. I primi due piani hanno un corpo aggettante in prossimità dell'ingresso che avviene attraverso una importante scalinata attualmente protetta da

una grande tettoia. L'aspetto è quello tipico delle costruzioni di montagna con basamento con pietra a faccia vista, primo piano rivestito in doghe di legno e, quindi, ultimi due piani rifiniti ad intonaco tinteggiato. Internamente la distribuzione degli spazi è idonea all'uso ricettivo con il piano terra destinato ai servizi, il primo piano agli spazi comuni e qualche camera ed i piani secondo e terzo (uguali) destinati esclusivamente alle camere.



La struttura è risultata **dismessa da diversi anni**. L'interno è stato quasi interamente vandalizzato a causa del prolungato abbandono ed alla mancanza di opportune protezioni preventive. L'immobile necessita chiaramente di un importante intervento di riqualificazione interna ed esterna oltre che del rifacimento, sostanzialmente, pressoché di quasi tutti gli impianti e degli arredi.

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati di Rieti nella sezione VA al foglio 11, particella 137/1 in categoria D/2 con una rendita di €8.156,58 e particella 137/2 in categoria C/6 con una rendita di € 40,28. Si rileva la presenza di servitù (part. 127, possibilmente di acquedotto) all'interno della particella di proprietà e parallelamente alla struttura.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI URBANISTICI, PAESAGGISTICI ED EDILIZI

Il PRG (Variante Generale al) vigente nel comune di Rieti è stato approvato con DGR 347 del 13.07.2012. La zona d'interesse risulta destinata a Zona agricola E, sottozona "E2 - agricola vincolata" normata dall'art. 39 delle NTA

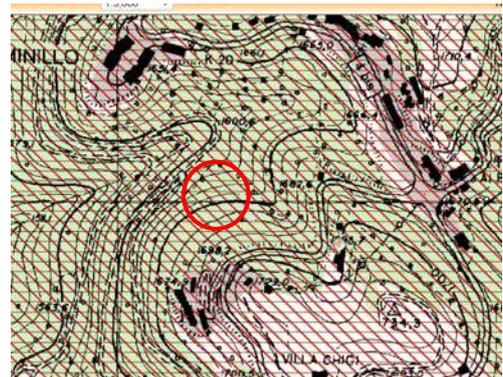
... 8) Per eventuali edifici preesistenti alla adozione delle presenti norme, in entrambe le sottozone è consentita la conservazione delle cubature, destinazioni d'uso e superfici utili attuali, pur se difformi dalle presenti norme, anche in caso di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione.



che, di fatto, sulle esistenti costruzioni sono consentite opere fino alla ristrutturazione edilizia.

L'area d'interesse è risultata gravata da diversi vincoli paesaggistici per come evidenziati nella Tavola B del PTPR:

- ex art. 136, in virtù del DM 22.05.1985 "Zona del monte Terminillo" (codice cd057_029), in virtù del DM 22.10.1964 "Micigliano, Cantalice: Comprensorio del monte Terminillo" (codice cd057_003) ed in virtù del DM 15.07.1953



“Comprensorio del monte Terminillo” (codice cd057_001), normati dall’art. 8 delle NTA,

- ex art. 142 co. 1 lett. d), zone tutelate per legge “montagne sopra quota 1.200 m slm), normato dall’art. 36 delle NTA.

Tali vincoli si sostanziano nella tutela prevista dalla Tavola A del PTPR che qualifica l’area come Paesaggio Naturale che, per le attività turistiche-alberghiere, prevede

Mantenimento delle attrezzature turistiche esistenti: consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo, nonché la ristrutturazione edilizia con ampliamenti strettamente necessari all’adeguamento igienico-sanitario e tecnologico nel rispetto delle prescrizioni relative ai materiali, coperture, finiture di cui alla disciplina regolamentare. Non sono consentiti ampliamenti.



3. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

a) CATASTALE

1. Visura storica del Catasto Terreni e Fabbricati
2. Stralcio della mappa catastale
3. Planimetrie catastali

b) EDILIZIA

1. Fascicolo 2594/1963 - **a)** Licenza di Costruzione n. 14923 del 9.08.1963 (N.O. Soprintendenza n. 9090 del 9.04.1962) per la costruzione dell’albergo per la gioventù con progetto a firma dell’ing. Sabatino Sarnella e arch. Bruno Osti; **b)** Variante (alla LC 14923/1963) approvata con Parere della Commissione Edilizia n. 25 del 1.03.1968 (N.O. Soprintendenza n. 12692 del 24.01.1968) con progetto a firma del geom. Ferrero Ceccarelli; **c)** Certificazione di Abitabilità in data 26.05.1970 con relativa preventiva autorizzazione tecnica;
2. Domanda di condono edilizio n. 2314 (prog. 0424462205) del 30.04.1986 presentata per l’ampliamento di mq 25 (mc 75) ad uso turistico ricettivo (lettere di sollecito ad invio documentazione prot. 23497/86 del 7.01.1991, del 26.01.1991 e del 5.08.1992);

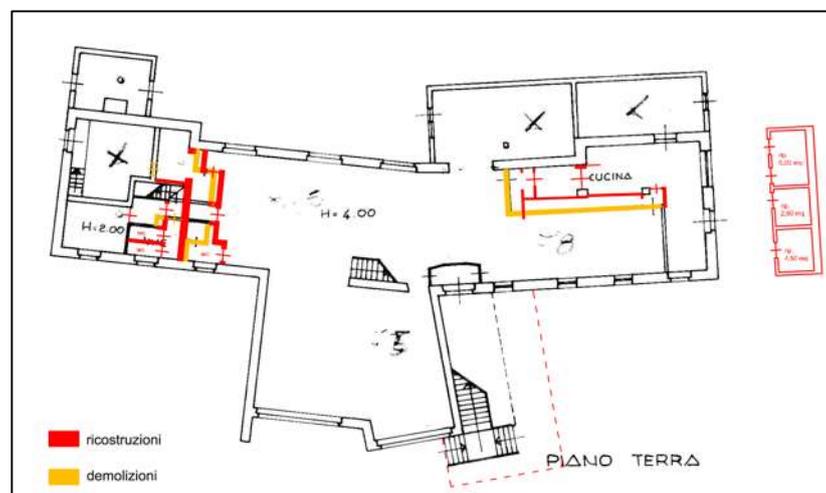
3. Domanda di condono edilizio n. 3799 (prog. 0691283507) del 2.01.1987 presentata per l'ampliamento di mq 20 (mc 60) ad uso turistico ricettivo (lettera di richiesta invio documentazione prot. 2/87 del 17.05.1991);
4. Domanda di condono edilizio n. 3902 (prog. 0723270108) del 1.04.1987 presentata per una non meglio definita esecuzione di opere non quantificabili (tipologia 7) ad uso residenziale (lettera di richiesta invio documentazione prot. 15382/87 del 17.05.1991);

c) TECNICA

1. Certificato di collaudo strutturale a firma dell'ing. Giorgio Aureli del 10.01.1970;
2. Certificato di prevenzione incendi della centrale termica a combustibile liquido in data 15.05.1970;
3. Comunicazione inerente le procedure di prevenzioni in essere per l'Ostello a firma del P.I. Silvano Martalò che indica essere in corso di approvazione in progetto in variante alla pratica 3525/84/91;
4. Certificato di destinazione urbanistica prot. 13261 del 18.02.2014.

4. CONFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO

In occasione del sopralluogo effettuato in data 13.12.2017, durante il quale sono state verificate alcune misure (nei limiti del possibile) ed è stato eseguito un rilievo fotografico dei luoghi (APP. 10) che si presentavano come schematicamente di seguito riproposto.





A tal riguardo, va premessa l'attuale indeterminatezza della situazione di fatto riscontrata analizzando la documentazione acquisita. Infatti:

- risultano pendenti 3 domande di condono edilizio che riguardano 2 distinti ampliamenti di volumetria ed una (plausibile) ristrutturazione interna degli spazi (anche se il condono in questione si riferisce a destinazioni residenziali in tipologia 7),

- i grafici relativi alla Variante alla L.C. non coincidono con quanto dichiarato nel Certificato di Abitabilità dove, al di là della parzialmente diversa distribuzione interna, è descritto anche un piano mezzanino (di fatto esistente),
- la planimetria catastale presentata in data 6.04.1988 a firma del geom. Gianni Blasi - successivamente alla presentazione delle tre domande di condono riporta ulteriori differenze alla distribuzione interna, il mezzanino e tre nuovi corpi aggiunti sul retro del piano terra.

Con tali premesse si è potuto constatare che:

- a) La distribuzione riportata nell'ultima planimetria catastale disponibile in atti **non sembra coincidere** (nei limiti dell'indeterminazione dei condoni tutt'ora aperti) con l'ultimo titolo edilizio rilasciato (Variante in c.o. 25/1968) integrato con le successive 3 domande di condono presentate (ed ancora oggi pendenti). Infatti, rispetto a tale ultimo titolo edilizio rilasciato risultano rappresentati 3 distinti ampliamenti sul retro del piano terra (*a*- centrale termica di c.a mq 13; *b*- sala di c.a mq 35; *c*- dispensa di c.a mq 22), il già citato piano mezzanino (tra terra e primo piano lato nord destinato ad abitazione custode) di c.a mq 45, oltre ad una diversa distribuzione interna di tutti i piani;
- b) L'attuale stato dei luoghi (nei limiti di quanto si è potuto riscontrare con il sopralluogo) **non è sembrato perfettamente conforme** con quanto rappresentato al catasto per una parzialmente diversa distribuzione interna del piano terra, per la presenza di una grande tettoia sulla scalinata di accesso principale ed in quanto era anche presente, di fronte al lato sud, una costruzione di circa mq 15 - addossata al profilo del terreno - adibita a "locali tecnici" (che non è stato possibile rilevare compiutamente per la presenza di ingombranti tavole a chiusura della stessa). La planimetria del locale box auto non era disponibile in atti, ne è stato possibile identificarla in loco;
- c) L'attuale stato dei luoghi **non è risultato perfettamente conforme** con quanto autorizzato con l'ultimo titolo edilizio valido per come integrato con le tre domande di condono pendenti. Infatti, al di là delle considerazioni già espresse circa le differenze tra il certificato di abitabilità ed i grafici del

progetto di Variante in atti e circa la indeterminatezza delle tre domande di condono, si devono aggiungere le annotazioni già esplicitate per l'aspetto catastale. Anche i prospetti presentano delle difformità rispetto a quelli rappresentati nelle tavole della Variante in atti;

- d) L'immobile attualmente **non è dotato** di "certificato prevenzione incendi" anche se la struttura potrebbe essere stata, negli anni di funzionamento, adeguata alla normativa VVF.

Per la sanatoria delle possibili difformità riscontrate è necessario preliminarmente definire i tre condoni pendenti e, quindi, procedere con le eventuali ulteriori sanatorie necessarie (differente distribuzione interna, diverse bucaure nei prospetti, mezzanino?, una delle tre nuove volumetrie sul retro?, nuovi locali tecnici sul lato sud?) segnalando che non potranno essere sanate volumetrie in eccesso in considerazione dei vincoli paesistici esistenti. In ogni caso, visto che risultano ancora aperte le tre domande di condono, le spese tecniche e le sanzioni amministrative complessivamente necessarie potrebbero avere un impatto non trascurabile (>2% stima).

5. VERIFICA DELL'INVENTARIO DEI BENI MOBILI

Per questa struttura l'inventario consegnato si riferiva solo all'impianto elettrico che, sicuramente, era (parzialmente) ancora presente, ma in condizioni totalmente inadeguate all'utilizzo.

6. CONGRUITA' DELLA STIMA PRAXI

L'immobile si sviluppa su quattro piani per complessivi mq 1.150 circa. Inoltre introno alla struttura vi è una corte che circonda l'immobile di circa mq 4.800. La struttura è formata da 20 stanze (di cui 6 con bagno privato) con una capacità di 60 posti letto ad uso ostello (in considerazione dei limiti dimensionali di cui al Regolamento regionale n. 16 del 24.10.2008). L'ostello, chiuso da anni, avrebbe sicuramente una apertura stagionale (inverno ed estate) che potrebbe prevedere circa 6/7 mesi di apertura.

Non vi sono particolari vincoli all'utilizzo ad Ostello nell'ambito della destinazione turistico-ricettiva, sicuramente però, preliminarmente a qualsiasi possibile utilizzo, la struttura dovrebbe essere messa a norma e riqualificata, proporzionalmente al livello finale desiderato, nella considerazione che più si aumenta il livello dei servizi (e quindi la tariffa) più si riduce la capacità ricettiva ed aumentano i costi di ripristino.

Quindi in considerazione dello stato di fatto dell'immobile, delle opere necessarie per l'adeguamento, per la necessaria riqualificazione della struttura e per il ripristino della conformità edilizio/normativa, si è del parere che il valore di mercato stimato in € 1.600.000 non sia congruo.

Pertanto, poiché la metodologia utilizzata dallo stimatore, di fatto, ha nel valore determinato dal “*fatturato annuo camere*” il dato principe della valutazione da cui dipende la metodologia estimativa - a parità di tutti gli altri parametri -, si ritiene che lo stesso possa essere semplicemente rimodulato con l'applicazione di parametri differenti rispetto a quelli utilizzati.

stima	gg. aper.	posti letto	n° cam.	% occ. cam.	cam. annue	tariffa cam.	fatturato camere	% > serv.	fatturato totale
PRAXY	365	120	20	50%	3.654	€ 110	€ 400.000	45%	€ 580.000
verifica congruità	210	60	20	65%	2.730	€ 60	€ 165.000	60%	€ 260.000

In particolare, adeguando i dati utilizzati per il calcolo dallo stimatore con quelli acquisiti nel corso del presente incarico, si viene ad evidenziare un valore del fatturato complessivo (con le camere considerate mediamente da tre posti letto e con una maggiorazione per i pranzi serviti) pari a circa a meno della metà di quello considerato nella stima.

Quindi, anche fermi tutti gli altri parametri, ne consegue che utilizzando la stessa metodologia estimativa (DCF), un valore di mercato più congruo per la struttura in considerazione dello stato dei fatti, potrebbe essere pari a circa € **700.000,00.**