

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Civile

Fallimento 40/2021 R.F.

Hotel La Balestra srl in liquidazione

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Struttura alberghiera
Via dei Montefeltro n.29

Sansepolcro (AR)



06 Ottobre 2021

0. Individuazione beni immobili	3
1. L'acquisizione degli immobili	4
1.1. I fabbricati	4
1.2. I terreni	5
2. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	6
3. Possesso dei beni.....	7
4. Il complesso edilizio	8
4.1. Lo strumento urbanistico.....	8
4.2. Il vincolo paesaggistico.....	8
4.3. Le operazioni di verifica	8
4.4. Titoli edilizi.....	9
5. La formazione del complesso edilizio.....	10
5.1. La situazione ante 1942	10
5.2. Il complesso edilizio al 1957	11
5.3. L'ampliamento degli anni '60	14
5.4. L'ampliamento degli anni '80	16
5.5. Gli interventi recenti	17
6. La consistenza plani volumetrica.....	19
6.1. Le rappresentazioni grafiche	19
7. Descrizione del complesso edilizio	20
7.1. La zona	20
7.2. L'edificio	21
7.3. Descrizione catastale.....	42
7.4. Le strutture portanti.....	43
7.5. Gli impianti.....	44
7.6. Le sistemazioni esterne.....	44
8. Criticità	45
8.1. Gli aspetti edilizi	45
8.2. Gli aspetti strutturali	48
8.3. Gli aspetti sanitari	49
8.4. La sicurezza	50
8.5. La fiscalità	50
8.6. Il contesto	50
9. Le condizioni del complesso edilizio	51
10. La stima degli immobili	52

0. Individuazione beni immobili

Il curatore fallimentare della procedura n. 40/2021 ha richiesto al sottoscritto di stimare e verificare gli immobili di proprietà della Hotel La Balestra srl in liquidazione, più avanti anche Ditta, dichiarata fallita con sentenza n. 47/2021 depositata il 27.08.2021.

Le ricerche per individuare i beni sono state fatte su scala nazionale con il C.F. 00344700513 con il quale ha operato la Ditta.

La Ditta aveva sede a Sansepolcro in Via dei Montefeltro n. 29.

Gli immobili riconducibili alla Ditta sono posti nel Comune di Sansepolcro e costituiscono un unico complesso edilizio destinato a struttura ricettiva corredato di alcuni spazi esterni.

La sommaria descrizione catastale dei beni è la seguente.

Comune di Sansepolcro, Via dei Montefeltro 29

Catasto Fabbricati

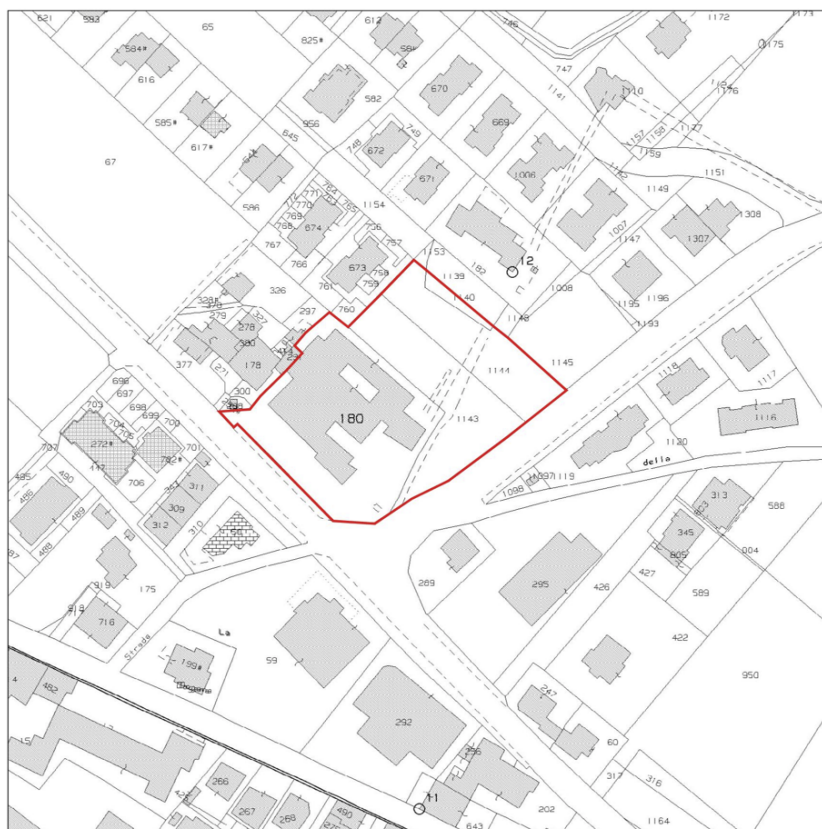
F	Part	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
71	180	11	D/2			59.000,00

Catasto Terreni

F	Part	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
71	1140		SEMIN ARBOR	3	120 mq	R.D.€:0,43 R.A. €: 0,22
71	1143		SEMIN ARBOR	3	1.606 mq	R.D.€:9,12 R.A. €: 3,73
71	1144		SEMIN ARBOR	3	1.127 mq	R.D.€:6,40 R.A. €: 2,42

intestati a:

Hotel La Balestra s.r.l.	00344700513	Proprietà
---------------------------------	--------------------	------------------



1. L'acquisizione degli immobili

1.1. I fabbricati

1.1.1. La prima società

"La Balestra di Tricca Vittorio & C sas" con atto a rogito del Notaio Sorrentino del 10.01.1980, rep. 80.314, acquisì dai coniugi Tricca Vittorio e Crociani Cesira i seguenti immobili

Comune di Sansepolcro

Catasto Fabbricati

F	Part	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
71	179 180	1 3	C/1	2	137 mq	£ 1.164
71	179 180	2 4	A/3	2	5,5 vani	£ 576
71	180	1	C/2	5	42 mq	£ 277
71	180	2	C/2	5	41 mq	£ 270
71	180	5	A/3	2	7 vani	£ 861
71	181 308	1	D/7			
71	425		E/3			

Catasto Terreni

F	Part	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
71	290		FRUTTETO	2	27 mq	R.D.£.405 R.A. £:230

"La Balestra di Tricca Vittorio & C sas" con atto a rogito del Notaio Giorgi del 17.12.1980, rep. 20.674, acquisì dai Sigg. Calastrini Domenica e D'Orazio Olga i seguenti immobili

Comune di Sansepolcro

Catasto Fabbricati

F	Part	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
71	308 393	2	A/5	3	6 vani	£ 294

1.1.2. La variazione catastale registrata in ritardo

Il 09.03.1982, con il documento 138.1/1982, fu presentata una variazione che definiva la fusione delle particelle di cui era titolare "La Balestra di Tricca Vittorio & C sas".

La proposta fusione portava a rappresentare i fabbricati nel modo seguente.

F	Part	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
71	179 180 181 308 425	1	D/2			€ 53,380,99

La variazione fu registrata in atti soltanto il 31.08.1999, cioè dopo che era stato stipulato l'atto per la trasformazione societaria descritto nel paragrafo che segue.

Marco Magrini

Architetto

1.1.3. La trasformazione societaria

Gli edifici furono acquisiti dalla Ditta con l'atto a rogito del Notaio Carmelo Gambacorta del 24.12.1992. rep. 16309.

Con l'atto anzidetto "La Balestra di Tricca Vittorio & C sas" fu trasformata in "Hotel La Balestra sas", con il trasferimento degli immobili.

All'epoca della stipula dell'atto non era stata ancora registrata la variazione catastale proposta il 09.03.1982, con la conseguenza che l'atto fu trascritto sulla scorta della rappresentazione catastale descritta di seguito.

Comune di Sansepolcro

Catasto Fabbricati

F	Part	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
71	179 180	1 3	C/1	2	137 mq	£ 1.164
71	179 180	2 4	A/3	2	5,5 vani	£ 576
71	180	1	C/2	5	42 mq	£ 277
71	180	2	C/2	5	41 mq	£ 270
71	180	5	A/3	2	7 vani	£ 861
71	181 308	1	D/7			
71	425	1	E/3			
71	308 393	2	A/5	3	6 vani	£ 294

Catasto Terreni

F	Part	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
71	290		FRUTTETO	2	27 mq	R.D.£.405 R.A. £:230

1.1.4. Le ulteriori variazioni catastali

Con la tabella di variazione del 27.07.2001, prot. 1158, la part. 290 fu unita alla part. 180.

Con la variazione del 29.05.2007, prot. AR0131819, fu variata la rappresentazione catastale giungendo a definire tutti gli edifici, ed il resede di pertinenza nel modo che segue.

Comune di Sansepolcro, Via dei Montefeltro 29

Catasto Fabbricati

F	Part	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
71	180	11	D/2			59.000,00

Da rilevare che la rendita è stata oggetto di un contenzioso che fu trattato dalla Commissione Tributaria Regionale di Firenze; in tale sede, e per la consistenza al 1982, la rendita fu fissata in €. 46.080,00.

Al momento della variazione presentata nel 2007 l'Ufficio del Territorio giunse a determinare una rendita di € 87.000,00, poi riformata in autotutela in € 59.400,00.

1.2. I terreni

I terreni sono stati acquisiti dall' "Hotel La Balestra sas" con atto del Notaio Gambacorta del 31.07.2003. rep. 79.116, dall' "Immobiliare Marrani s.c. di Marrani Elia & C.".

In precedenza la "Immobiliare Marrani s.c. di Marrani Elia & C." aveva acquisito i terreni nel modo seguente:

- part. 1140 con atto a rogito del Notaio Fiori del 28.01.1988, rep. 55448, all'epoca descritta dalla part. 182;
- part. 1143 e part. 1144 con atto a rogito del Notaio Fiori del 16.07.1980, rep. 27896, all'epoca descritte dalla part. 458.

2. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- **1521/2004 – Ipoteca volontaria – Part. 1521 del 09.04.2004 – Mutuo fondiario**

Atto Notaio Gambacorta del 06.04.2004, rep. 83561

TOTALE € 720.000,00

CAPITALE € 360.000,00

DURATA 15 anni

FAVORE Banca Toscana spa
CONTRO Hotel La Balestra s.r.l.

Proprietà per 1/1
Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Sansepolcro F. 71 Part. 180

L'indicazione catastale è incompleta rispetto alla descrizione dell'epoca di iscrizione.

- **2361/2005 – Ipoteca volontaria – Part. 2361 del 21.06.2005 – Mutuo fondiario**

Atto Notaio Gambacorta del 16.06.2005, rep. 91041

TOTALE € 2.000.000,00

CAPITALE € 1.000.000,00

DURATA 15 anni

FAVORE Banca Toscana spa
CONTRO Hotel La Balestra s.r.l.

Proprietà per 1/1
Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Sansepolcro F. 71 Part. 179, 180, 181, 308 sub. 1,
425, 308 sub. 2, 393
Catasto Terreni Sansepolcro F. 71 Part. 180
Catasto Terreni Sansepolcro F. 71 Part. 1140, 1143, 1144

- **1062/2012 – Ipoteca volontaria – Part. 1062 del 03.07.2012 – Mutuo fondiario**

Atto Notaio Gambacorta del 28.06.2012, rep. 106861

TOTALE € 200.000,00

CAPITALE € 100.000,00

DURATA 9 anni

FAVORE Banca Popolare dell'Etruria e del Lazion
CONTRO Hotel La Balestra s.r.l.

Proprietà per 1/1
Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Sansepolcro F. 71 Part. 180 Sub. 11
Catasto Terreni Sansepolcro F. 71 Part. 1140, 1143, 1144

- **1894/2016 – Ipoteca volontaria – Part. 1894 del 21.09.2016 – Mutuo fondiario**

Atto Notaio Gambacorta del 19.09.2016, rep. 111598

TOTALE € 460.000,00

CAPITALE € 230.000,00

DURATA 15 anni

FAVORE Banca di Anghiari e Stia – Credito cooperativo
CONTRO Hotel La Balestra s.r.l.

Proprietà per 1/1
Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Sansepolcro F. 71 Part. 180 Sub. 11
Catasto Terreni Sansepolcro F. 71 Part. 1140, 1143, 1144

- **1859/2018 – Ipoteca conc.amministrativa/riscossione – Part. 1859 del 03.09.2018**

Richiesta esattoriale di Fraternità sistemi IS scs (Brescia) del 28.05.2018, rep. 4075

TOTALE € 452.841,70

CAPITALE € 226.470,85

FAVORE Fraternità sistemi IS scs

Proprietà per 1/1

Marco Magrini

Architetto

CONTRO	Hotel La Balestra s.r.l.			Proprietà per 1/1
GRAVA	Catasto Fabbricati	Sansepolcro	F. 71	Part. 180 Sub. 11
	Catasto Terreni	Sansepolcro	F. 71	Part. 1140, 1143, 1144

- **11386/2021 – Sentenza di fallimento – Part. 11386 del 03.09.2021**

Sentenza di fallimento del Tribunale di Arezzo rep. n. 64 del 27.08.2021

FAVORE	Massa creditori di Hotel La Balestra s.r.l.			Proprietà per 1/1
CONTRO	Hotel La Balestra s.r.l.			Proprietà per 1/1
GRAVA	Catasto Fabbricati	Sansepolcro	F. 71	Part. 180 Sub. 11
	Catasto Terreni	Sansepolcro	F. 71	Part. 1140, 1143, 1144

- **11990/2021 – Verbale di pignoramento – Part. 11990 del 21/09/2021**

Atto Giudiziario Tribunale di Arezzo rep. n. 1713/2021 del 27.08.2021

FAVORE	Monte dei Paschi di Siena			Proprietà per 1/1
CONTRO	Hotel La Balestra s.r.l. in liquidazione			Proprietà per 1/1
GRAVA	Catasto Fabbricati	Sansepolcro	F. 71	Part. 180 Sub. 11
	Catasto Terreni	Sansepolcro	F. 71	Part. 1140, 1143, 1144

2.1.1. Congruenza dei dati

La trascrizione della sentenza di fallimento è coerente con la rappresentazione catastale degli immobili coeva al momento del fallimento.

3. Possesso dei beni

I beni sono nel possesso del curatore fallimentare.

4. Il complesso edilizio

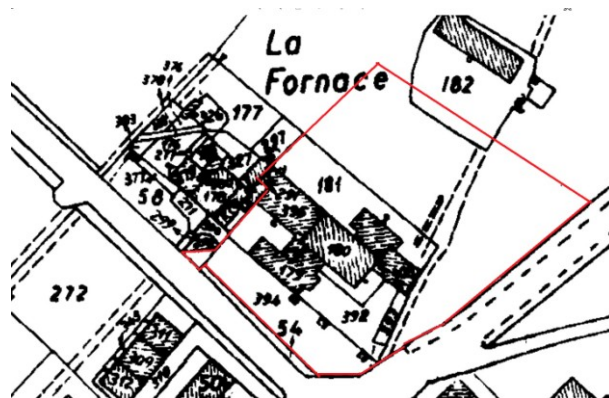
I beni immobili riconducibili alla Ditta costituiscono un complesso edilizio posto nell'abitato di Sansepolcro, a margine del centro storico, lungo la strada che porta a Città di Castello.

Tutto il complesso edilizio è destinato ad albergo-ristorante ed è costituito da un insieme di costruzioni realizzate in vari periodi, con stratificazioni successive, corredate di resede e da un'area destinata a parcheggio annessa di recente.

Per una adeguata descrizione degli immobili è conveniente anteporre la ricostruzione delle trasformazioni edilizie che si sono susseguite, con riferimento alla documentazione catastale e comunale.

Peraltro detta analisi è funzionale a determinare i presupposti per le verifiche di legittimità di cui all'art. 9-bis del DPR 380/2001 in considerazione delle diversi periodi storici nei quali sono intervenuti gli interventi di trasformazione, anche con riferimento agli obblighi dell'ottenimento dei titoli autorizzativi.

In tal senso è utile definire il contesto nel quale ricadono gli immobili sia da punto di vista urbanistico che vincolistico.



4.1. Lo strumento urbanistico

Il Comune di Sansepolcro è dotato di Regolamento Urbanistico.

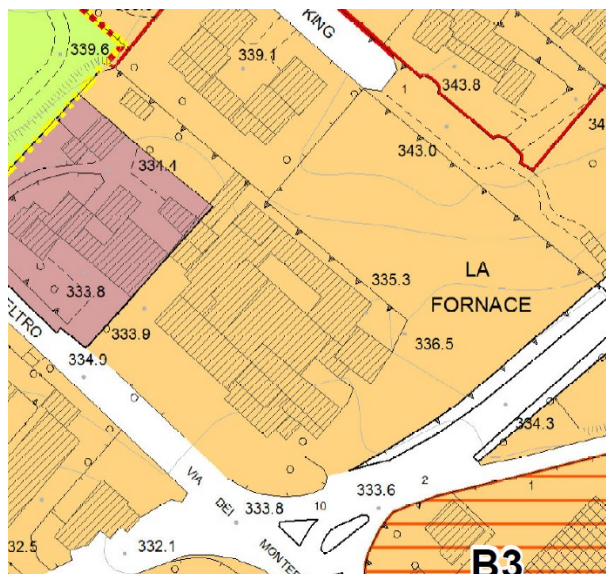
Le informazioni pubblicate sul sito istituzionale risalgono alla versione del 13.03.2019 e nella tavola "Elaborato 04c" qualificano l'area quale "Tessuto consolidato".

Gli edifici sono classificati nella tavola "Elaborato 06c" di "Classe 6 – Edifici o complessi di valore architettonico nullo".

La disciplina è riferita all'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione che consentono:

- interventi fino alla sostituzione edilizia;
- l'insediamento di tutte le destinazioni ad eccezione di quella industriale-artigianale e del commercio di media e grande distribuzione;
- addizioni volumetriche nella misura del 20% del volume esistente.

Operano anche limiti del Rapporto di copertura del 60% fuori terra e del 75% per l'interrato.



4.2. Il vincolo paesaggistico

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 42 del 22.01.2004.

Il vincolo fu imposto con il Decreto Ministeriale n. 310 del 05.12.1962 ai sensi della L. 1498/39.

La zona, secondo il provvedimento di vincolo, "... ha notevole interesse pubblico perché, costituita dalle colline a monte della città di Sansepolcro, disseminate di ville con giardini e parchi, di boschi e terreni coltivati, forma un quadro naturale meritevole di particolare tutela dal quale si gode il belvedere della sottostante città."

4.3. Le operazioni di verifica

Le operazioni di seguito descritte sono state orientate a verificare l'epoca di impianto della planivolumetria del complesso edilizio tenendo conto che fino al 01.09.1967 l'area era esterna al "centro abitato" e non c'era l'obbligo di ottenere la licenza edilizia, secondo la formulazione dell'art. 31 L. 1150/42 vengente fino alla data anzidetta.

C'è anche da aggiungere che la presenza del vincolo risalente al 1962 impone di verificare, per quanto sia possibile nell'ambito della consulenza, che gli interventi realizzati dopo l'imposizione del vincolo siano dotati di autorizzazione paesaggistica. Ciò tenuto conto delle limitazioni imposte dal comma 4 dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 in relazione al rilascio di autorizzazioni paesaggistiche postume nel caso di aumenti di superficie o di volume.

4.4. Titoli edilizi

Presso gli archivi dell'ufficio edilizia sono stati rintracciati i titoli edilizi o le pratiche edilizie di seguito elencati.

	Pratica	N	Data	Prot.	Intestatario	Oggetto	Soprint.
1	Richiesta licenza		03.03.1968		Tricca Vittorio	Realizzazione ristorante	
2	Licenza edilizia	8	10.06.1968		Hotel La balestra	Ampliamento FRONTE	07.06.68
3	Conc.Amm.va	2223	09.04.1977		Hotel La balestra	Opere interne	
4	Conc.Amm.va	2363	12.09.1979		Hotel La balestra	Ampliamento RETRO	
5	Conc.Amm.va	3450	02.10.1981		Hotel La balestra	Var. Ampliamento RETRO	10.06.81
6	Richiesta sanatoria		05.06.1985	6717	Hotel La balestra	Muretto di recinzione	
7	Art.26 L. 47/1985		09.10.1989	12381	Hotel La balestra	Opere interne - FRONTE	
8	Art.26 L. 47/1985		03.08.1991	10880	Hotel La balestra	Var. opere interne FRONTE	
9	Concessione edilizia	6548	30.05.1996		Hotel La balestra	Ampliamento FRONTE	02.02.90
10	Concessione edilizia	6548	30.05.1996		Hotel La balestra	Parcheggio	02.02.90
11	Autorizzazione edilizia	4207	06.08.1999		Hotel La balestra	Impianto antincendio	
12	Concessione edilizia	9868	09.05.2001		Hotel La balestra	Opere antincendio	02.03.01
13	Concessione sanatoria	9529	28.07.2001		Hotel La balestra	Soppalco e tamponature	27.08.99
14	Concessione edilizia	11016	31.05.2006		Hotel La balestra	PARCHEGGIO	08.10.04
15	DIA	2305	20.02.2006	3578	Hotel La balestra	Copertura	07.06.06
16	Permesso a costruire	11384	31.05.2006		Hotel La balestra	Variante PARCHEGGIO	22.03.06
17	Aut.unica Giunta P.le	445	10.07.2008		Hotel La balestra	Impianto fotovoltaico	
18	Agibilità	4	12.02.1982		Hotel La balestra		

Le pratiche sono meglio descritte nel paragrafo che segue.



5. La formazione del complesso edilizio

Le immagini che vengono proposte si riferiscono a scatti fotografici delle vecchie planimetrie del Catasto Urbano e dei titoli edilizi comunali; le elaborazioni grafiche propongono gli ingombri planimetrici dell'epoca sovrapposti alle planimetrie del catasto terreni. Con il colore nero sono rappresentati perimetri delle particelle del Catasto Terreni, nella situazione precedente l'ultima variazione del 1998, con la campitura grigia gli ingombri degli edifici al 1956 e con il colore rosso l'ingombro degli attuali edifici.

L'elaborazione grafica non ha l'obiettivo di un riscontro preciso, a causa delle diverse fonti cartografiche, ma è funzionale a definire l'epoca delle trasformazioni edilizie con un'analisi sistematica dei documenti che la normativa ritiene utili (art. 9 bis DPR 380/01). Detta analisi passa anche per l'analisi delle funzioni che si sono susseguite nelle porzioni di edificio con riferimento a quelle descritte nelle schede catastali.

La ricostruzione porta ad ritenere che alcune porzioni di edificio sono state verosimilmente realizzate in periodi in cui non vigeva l'obbligo dell'ottenimento del titolo edilizio e dell'autorizzazione paesaggistica.

5.1. La situazione ante 1942

Nella prima metà del secolo scorso l'area del complesso edilizio era destinata a fornace di laterizi, come documenta il toponimo delle carte del catasto terreni e la scheda della fornace riprodotta a fianco per estratto che risale al 30.06.1940.

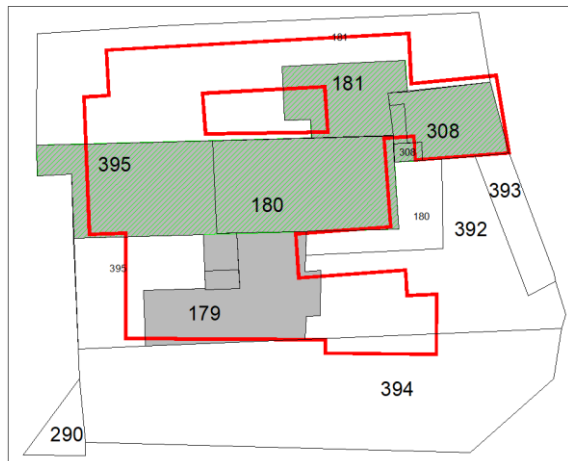
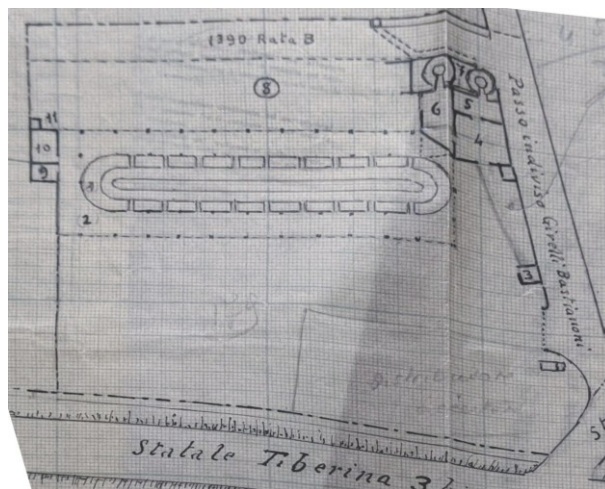
L'area del parcheggio aveva una destinazione agricola.

Le costruzioni erano concentrate sulla parte più distante dalla strada principale.

Era verosimilmente presente l'abitazione posta al primo sopra la zona dei forni.

Delle costruzioni esistenti al 1940 restano soltanto i locali della zona dei forni, con la soprastante abitazione ed i locali magazzino identificati dai numeri 9 e 10.

L'immobile era intestato a Bastianoni Luigi fu Domenico.



Lo schema planimetrico evidenzia che i volumi della fornace sono stati tutti sormontati dall'attuale edificato, con l'eccezione dell'abitazione identificata dalla part. 308 e di una porzione di magazzino.

5.2. Il complesso edilizio al 1957

Il 21.02.1957 viene proposta una nuova rappresentazione da parte del sig. Tricca Vittorio.

Una bella porzione della fornace aveva perso la sua originaria funzione ed era stata trasformata in abitazioni, ristorante, negozi e stazione di servizio per autoveicoli.

I volumi ancora destinati a fornace residuavano sulla zona retrostante il complesso edilizio e nella zona nord verso Sansepolcro.

5.2.1. La fornace

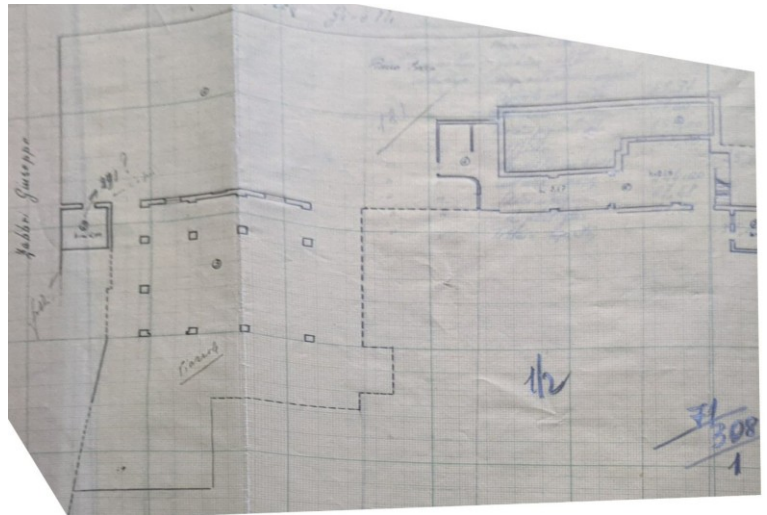
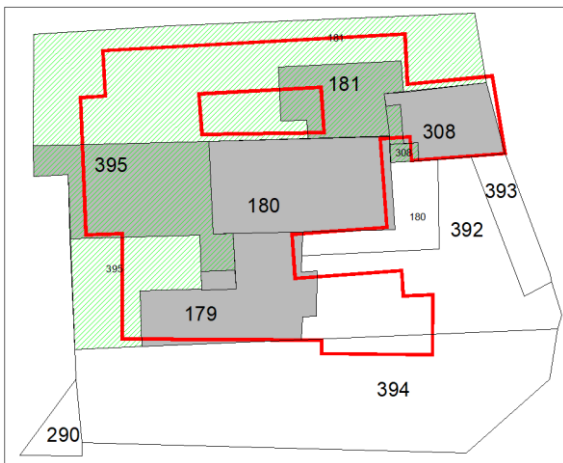
La parte residua della fornace era descritta nel modo seguente.

Comune di Sansepolcro

Catasto Fabbricati

F	Part	Sub	Class
71	181 308	1	D/7

A fianco viene proposta l'estratto della scheda reperita presso gli uffici catastali.



La fornace disponeva anche di alcuni locali posti al primo e secondo piano.

Lo schema planimetrico, anche in questo caso, evidenzia che i volumi della fornace sono stati tutti sormontati dall'attuale edificato, con l'eccezione di una porzione di magazzino posto sul confine.

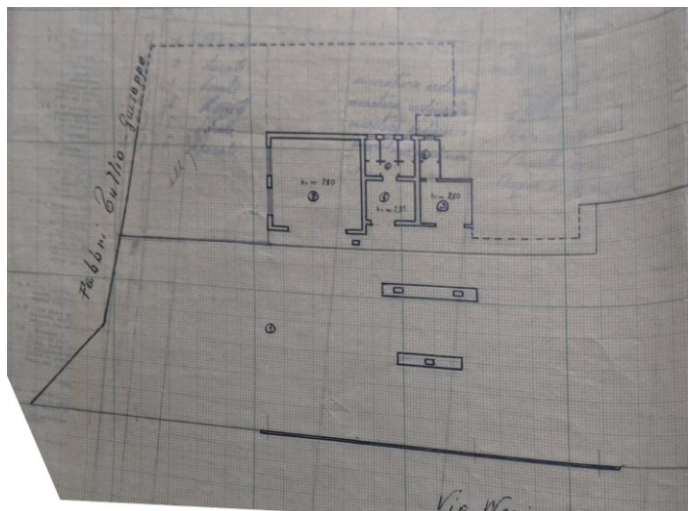
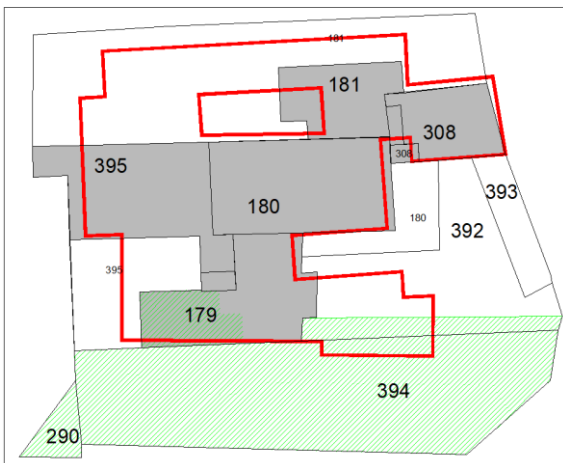
5.2.2. La stazione di servizio

La stazione di servizio era posta nella parte del complesso edilizio che fronteggiava la strada ed era descritta nel modo seguente.

Comune di Sansepolcro

Catasto Fabbricati

F	Part	Sub	Class
71	425		E/3



L'estratto della scheda reperita presso gli uffici catastali viene proposto nella soprastante immagine.

Nello schema viene evidenziata con il tratteggio di colore verde la posizione della stazione di servizio i cui locali saranno demoliti in occasione dell'intervento di realizzazione dell'albergo di fine anni '60.

5.2.3. Il ristorante

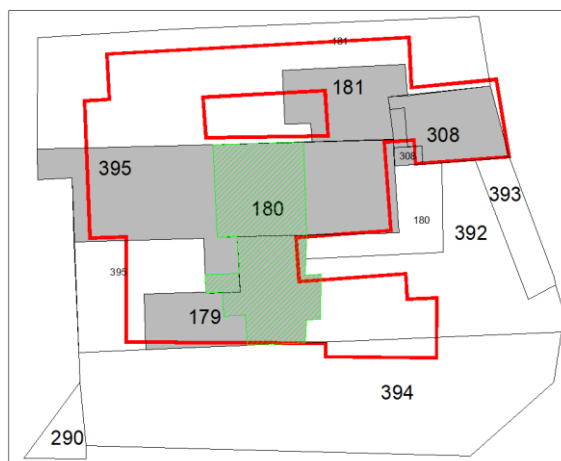
Il ristorante si trovava nella parte centrale dell'edificio ristrutturato ed occupava alcuni locali del piano terra. L'unità immobiliare era descritta nel modo seguente.

Comune di Sansepolcro

Catasto Fabbricati

F	Part	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
71	179 180	1 3	C/1	2	137 mq	£ 1.164

L'unità è collocabile nella porzione evidenziata in verde nello schema a fianco; non è stato possibile reperire nessuna immagine della scheda catastale.



5.2.4. Le altre attività

Nella restante porzione del piano terra erano collocate altre due unità immobiliari di cui una destinata verosimilmente a barberia.

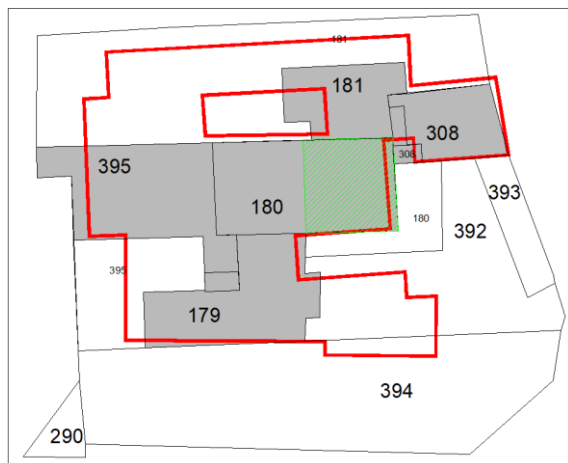
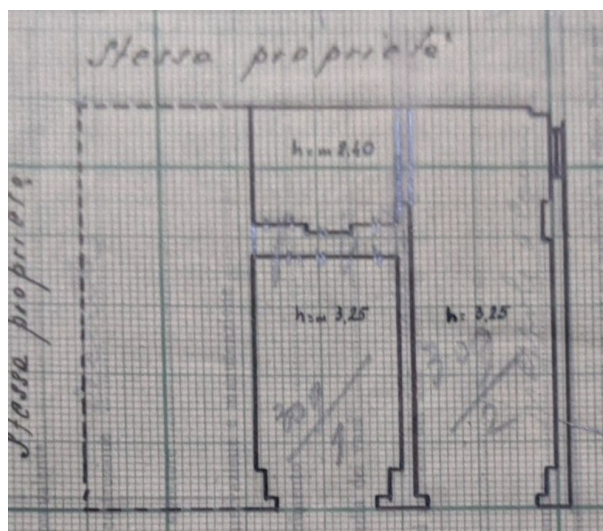
Le unità immobiliari erano descritte nel modo seguente.

Comune di Sansepolcro

Catasto Fabbricati

Catasto Fabbricati

F	Part	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
71	180	1	C/2	5	42 mq	£ 277
71	180	2	C/2	5	41 mq	£ 270



Le unità sono collocabili nella porzione evidenziata in verde nello schema a fianco.

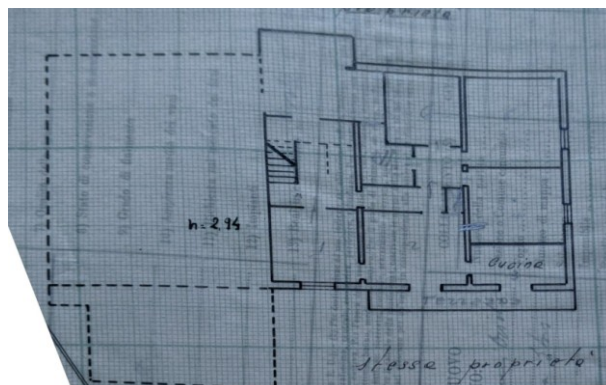
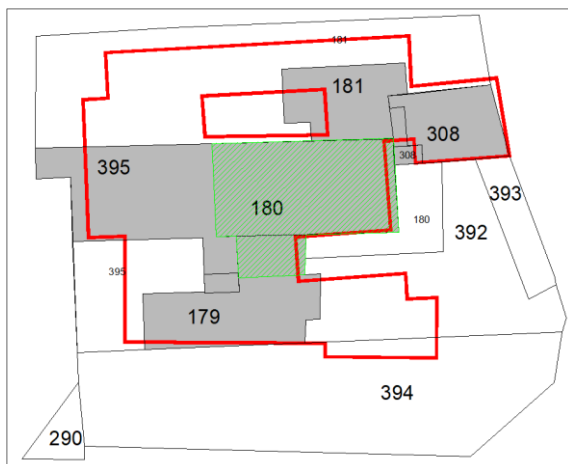
5.2.5. Le abitazioni

Le abitazioni erano poste al primo piano, dove sono tutt'ora individuabili, nella zona soprastante il ristorante ed i negozi ed erano descritte al Catasto Urbano nel modo che segue.

Comune di Sansepolcro

Catasto Fabbricati

F	Part	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
71	179 180	2 4	A/3	2	5,5 vani	£ 576
71	180	5	A/3	2	7 vani	£ 861



A fianco viene proposta l'immagine della scheda di una delle abitazione; l'altra occupa la porzione a fianco che è rappresentato con il tratteggio.

Le abitazioni sono collocabili, al primo piano dell'edificio, nella porzione evidenziata in verde nello schema a fianco. La terza abitazione corrisponde alla part. 380 ed era anch'essa esistente; all'epoca era di proprietà di soggetti terzi e sarà acquisita soltanto nel 1980.

5.2.6. L'immagine fotogrammetrica

Sul sito della Regione Toscana è stato reperito uno scatto aerofotogrammetrico del 07.05.1956 (immagine cs001_11512b_11852).

Si apprezza che la consistenza dell'edificio è coerente con la rappresentazione catastale sia per la sagoma planimetria che per quella altimetrica, quest'ultima è stimabile con le ombre che proiettano a terra i volumi.

Fa eccezione la presenza del fabbricato destinato a stazione di servizio nella parte antistante la strada.



5.3. L'ampliamento degli anni '60

5.3.1. Il progetto del 1966

Nel 1966 fu presentato un progetto per realizzare l'albergo nella zona fronte stante la strada.

Il progetto fu presentato al Comune di Sansepolcro il 03.03.1966 con prot. 2445.

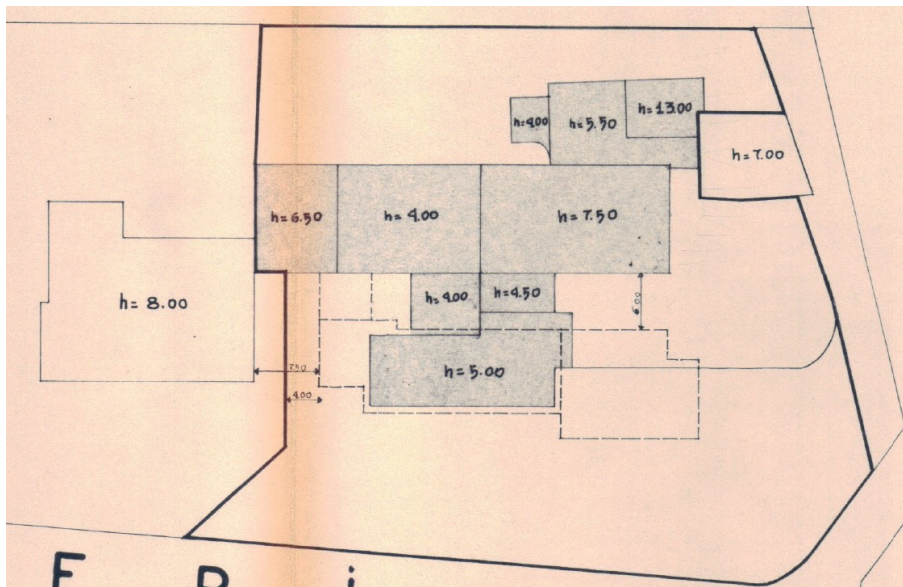
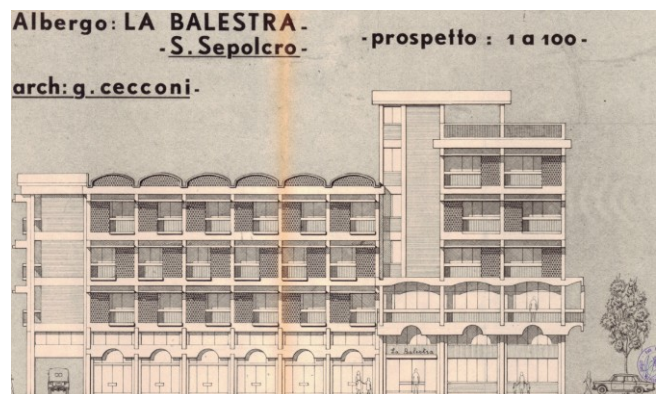
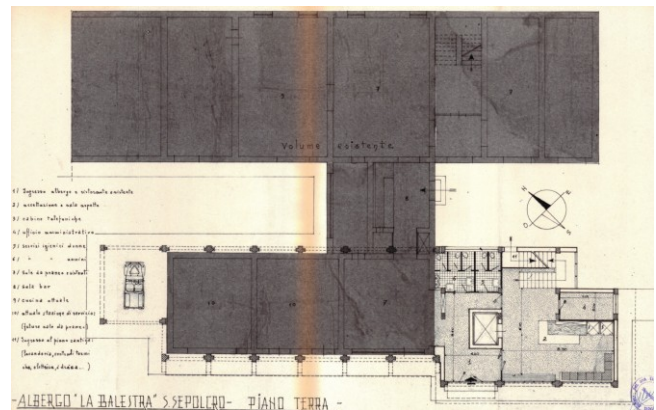
Per questo progetto non è stata rintracciata la licenza edilizia, e nemmeno il parere della Soprintendenza, benché vi siano diversi pareri favorevoli di uffici pubblici oltre al parere favorevole della commissione edilizia.

L'intervento consisteva nel realizzare una zona destinata ad accoglienza (hall, servizi scala, ascensore ecc.) a margine della stazione di servizio che, nel frattempo, aveva cambiato posizione e consistenza; quest'ultima veniva destinata a sala ristorante e sormontata dai piani nei quali erano previste le camere.

Nello schema planimetrico riportato a fianco l'ampliamento del fabbricato viene integrato nella parte esistente rappresentata con toni più scuri

L'albergo aveva tre piani destinati a camere nella zona soprastante la sala ristorante e quattro nella zona soprastante la hall.

La Tav. 2 di questo progetto costituisce un importante riferimento in ordine alla definizione dello "stato legittimo" del fabbricato. Si tratta di una planimetria degli edifici ricadenti all'interno dell'area in proprietà, e di quelli adiacenti, dove è indicata l'altezza delle varie volumetrie; a margine della planimetria è apposto un timbro che attesta la conformità della rappresentazione allo stato di fatto.



Da ultimo è utile rilevare che la porzione della fornace posta a nord-ovest, corrispondente alla part. 395 (cfr par. 5.2.1), era stata ristrutturata ed integrata con i locali destinati a ristorante.

5.3.2. La licenza del 1968

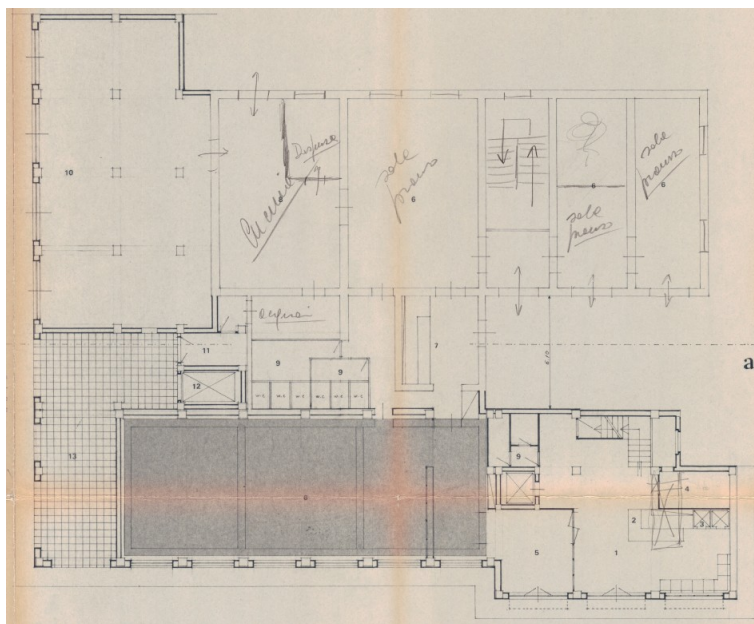
Con la licenza n. 8/68 del 15.01.1968 fu autorizzata la realizzazione della porzione di albergo lungo la ex strada statale e l'ala posta a nord del complesso.

Una porzione dell'ampliamento sormontava la stazione di servizio, mentre quella a nord sormontava l'ultima appendice della vecchia fornace.

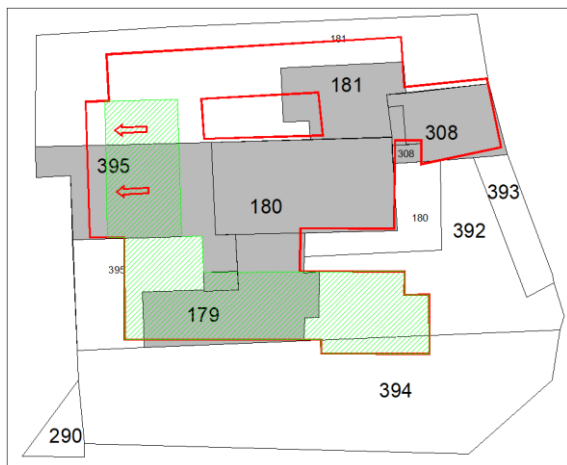
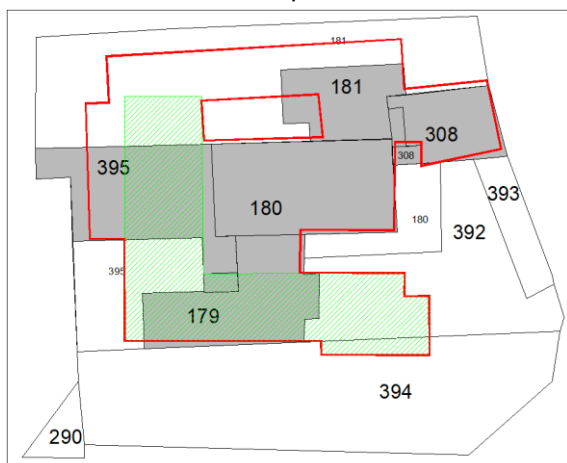
L'albergo veniva autorizzato nella attuale configurazione planivolumetrica, salvo alcune variazioni che sono descritte di seguito. Il ristorante e la cucina mantenevano i locali che avevano tale destinazione già nella precedente rappresentazione.

Nella pianta del piano terra proposta a lato la stazione di servizio è rappresentata con il retino scuro, la parte esistente con il tratto fino, mentre l'ampliamento è rappresentato con il tratto più spesso.

Nello schema sottostante è rappresentata con il colore verde la posizione che avrebbe dovuto assumere l'ampliamento. In realtà buona parte dell'ala nord



dell'ampliamento sarà realizzata in posizione traslata rispetto alla licenza edilizia, versomilmente per preservare l'integrità della cucina del ristorante posta a piano terra che era stata da poco realizzata sulla volumetria della vecchia fornace.



Il dettaglio fotografico si riferisce ad una ripresa aerea del 05.08.1976; le volumetrie sono coerenti con le vicende descritte nei precedenti paragrafi.

Il progetto ottenne l'autorizzazione:

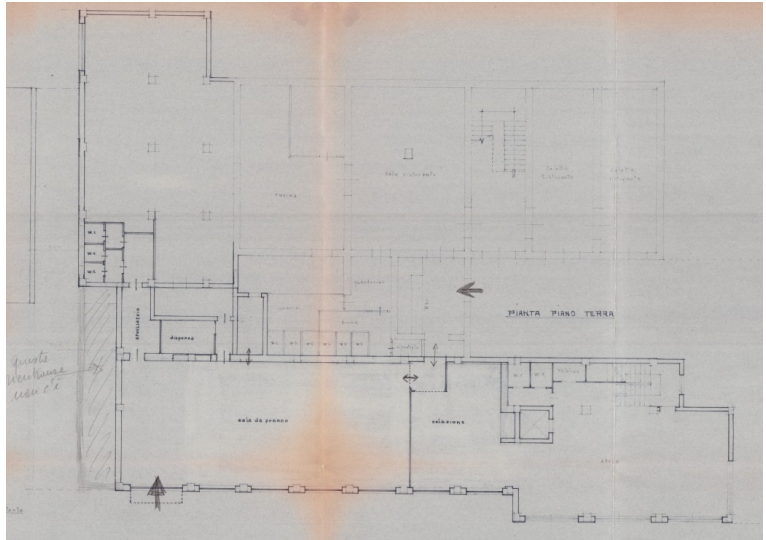
- della Soprintendenza, con atto n. 1504 del 07.06.1968;
- del Genio Civile, con atto n. 4641 del 01.04.1968 (pratica 2140).

Il 20.08.1969 fu collaudata la parte strutturale, come da verbale depositato agli atti del Genio Civile.

5.3.3. I servizi igienici - 1977

Con la concessione amministrativa n. 2223 del 09.04.1977 fu autorizzata la realizzazione dei servizi igienici a servizio della sala che si affaccia sulla strada principale.

Le opere venivano descritte come da realizzare all'interno della volumetria autorizzata. In realtà si rappresenta una situazione diversa della sala da pranzo, rispetto a quanto autorizzato con la licenza 8/1968, che integra al suo interno il portico che doveva occupare parte del fronte nord. Il progetto non risulta essere stato oggetto di parere da parte della Soprintendenza.



5.4. L'ampliamento degli anni '80

Tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80 fu realizzata la porzione dell'albergo posta a nord-est.

Il primo titolo autorizzativo è la "concessione amministrativa" n. 2363 del 12.09.1979; il progetto autorizzato dal Genio Civile con l'atto n. 6329 del 20.06.1979, ed il deposito per le opere in cemento armato n. 11923 del 22.01.1980, poi variato con il deposito n. 12429 del 26.06.1980.

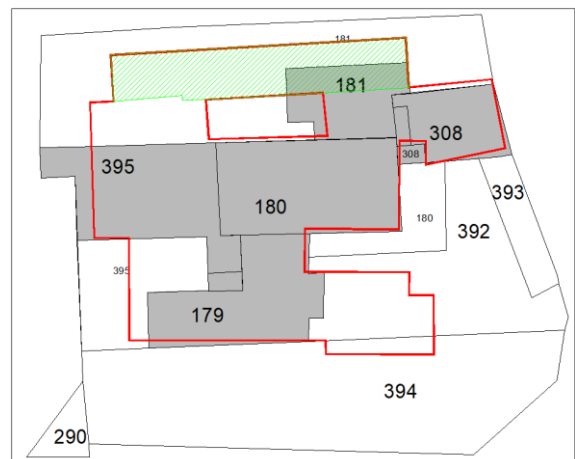
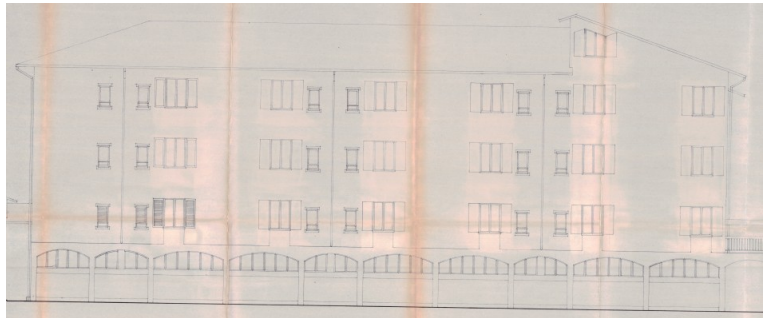
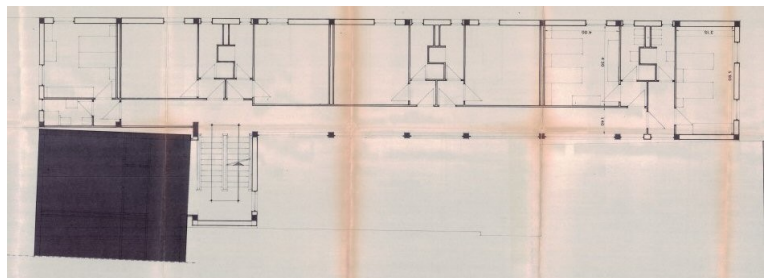
Fu poi rilasciata una variante con la "concessione amministrativa" n. 3450 del 02.10.1981 che fu oggetto dell'autorizzazione del Genio Civile n. 2971 del 16.06.1981 e 7988 del 28.09.1981.

Il progetto ottenne il parere favorevole della Commissione Beni Ambientali che all'epoca era competente per l'autorizzazione paesaggistica.

L'ampliamento si attestava sull'ala nord della porzione costruita nel 1968 e sugli edifici della fornace; le nuove volumetrie non erano perfettamente allineate con gli edifici esistenti, ed i "fuori squadra" vennero utilizzati quali giunti tecnici tra le diverse strutture, peraltro necessari per le normative vigenti nelle zone sismiche.

La nuova volumetria fu realizzata su quattro livelli; il seminterrato è destinato a portico-garage, mentre i tre livelli fuori terra sono destinati a camere di albergo. I piani destinati ad albergo sono collegati da una scala verticale che sbarca sul corridoio della porzione di edificio realizzata nel 1968; i piani delle due porzioni di albergo sono di una rampa di scale dall'uno all'altro.

Nello schema a fianco è rappresentata con il colore verde la posizione dell'ampliamento.



5.5. Gli interventi recenti

5.5.1. 1988 - Il muretto di recinzione

Nel 1988 fu richiesta l'autorizzazione per realizzare il muretto di recinzione lungo la strada principale.

All'epoca la strada era gestita dall'ANAS e, stante le difficoltà per ottenere il parere dall'ente gestore, la procedura non fu mai perfezionata benché il muretto sia stato realizzato.

Con istanza del 24.06.2019 è stata richiesta sanatoria anche in considerazione che la strada è di competenza comunale.

L'iter non è ancora perfezionato.

5.5.2. 1988-1991 - Opere interne

Si tratta di opere interne comunicate ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 che consistevano nella modifica alle finiture delle camere della parte di albergo realizzata nel 1968-70.

Le opere furono avviate nel 1988 e con la variante del 1991 furono realizzate anche alcune modeste modifiche alla distribuzione interna nella zona di ingresso di alcune camere.

5.5.3. 1996 – Ampliamento salone

Fu proposto un progetto di ampliamento del salone fronte stante la strada principale.

Il progetto giunse fino al rilascio della concessione edilizia ma le opere non sono state realizzate.

5.5.4. 1996 - Parcheggio

Fu richiesta ed ottenuta la concessione edilizia per realizzare il parcheggio posto nella zona a monte del complesso edilizio.

All'epoca i terreni oggetto di intervento non erano stati ancora formalmente acquisiti, considerato che l'atto pubblico fu stipulato nel 2003.

Le opere non furono realizzate, come documentato nella Ortofotocarta del 2001 della Regione Toscana, il cui stralcio viene proosto a fianco.

L'intervento sarà riproposto nel 2003.



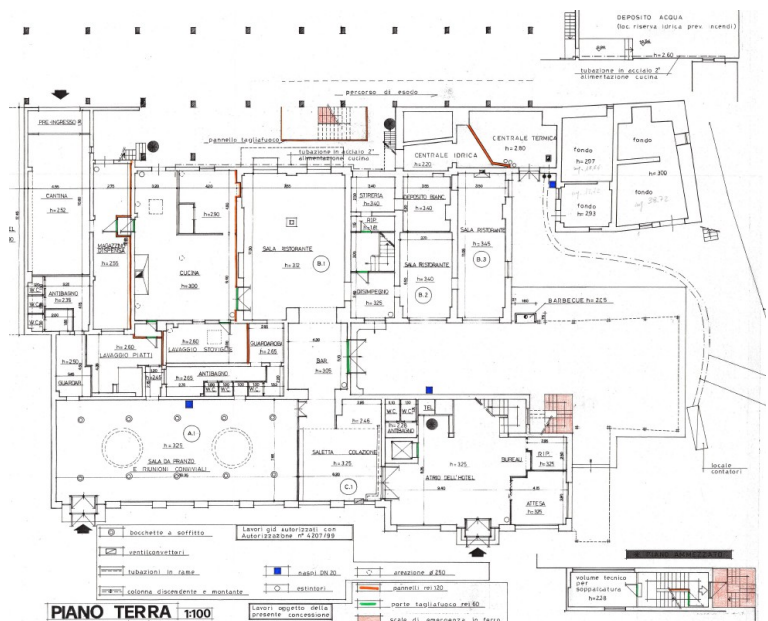
5.5.5. 1999-2001 – Opere per la prevenzione incendi

Le opere antincendio sono oggetto di due diversi titoli autorizzativi.

Il primo fu l'autorizzazione 4207 del 06.08.1999 che prevedeva la realizzazione di una serie di opere impiantistiche all'interno dell'edificio o nel sottotondo dei piazzali esterni. Era anche prevista l'installazione di due gruppi refrigeranti di cui uno interno, nella zona del mezzanino soprastante i bagni del salone principale, e l'altro esterno posto all'interno del cortile.

Il secondo fu la concessione 9868 del 09.05.2001, a cui si riferisce l'immagine a fianco, che prevedeva l'apertura di alcune finestre, l'installazione di alcune porte tagliafuoco interne e la realizzazione di due scale di emergenza esterne, di cui una adiacente la scala principale prossima alla hall e l'altra a servizio dell'ala dell'albergo realizzata nel 1980 che sbarcava all'interno del cortile.

Quest'ultimo titolo è corredato dell'autorizzazione paesaggistica e del parere della Soprintendenza.



5.5.6. 2001 – La sanatoria del mezzanino

La concessione in sanatoria si riferisce alla realizzazione di un mezzanino posto tra il piano terra ed il primo piano, nella zona soprastante la dispensa della cucina del ristorante, che fu realizzata nel 1968. I locali sono destinati a deposito di materiale per la cucina ed il ristorante, ed a locali tecnologici per il sistema di refrigerazione dell'albergo e delle sale del ristorante.

La sanatoria è estesa anche al tamponamento della veranda dell'edificio di abitazione (dichiarata esistente fin dal 1960) posta all'interno del cortile e di un barbecue posto all'esterno delle sale interne del ristorante.

La sanatoria è corredata di autorizzazione paesaggistica e di parere della Soprintendenza.

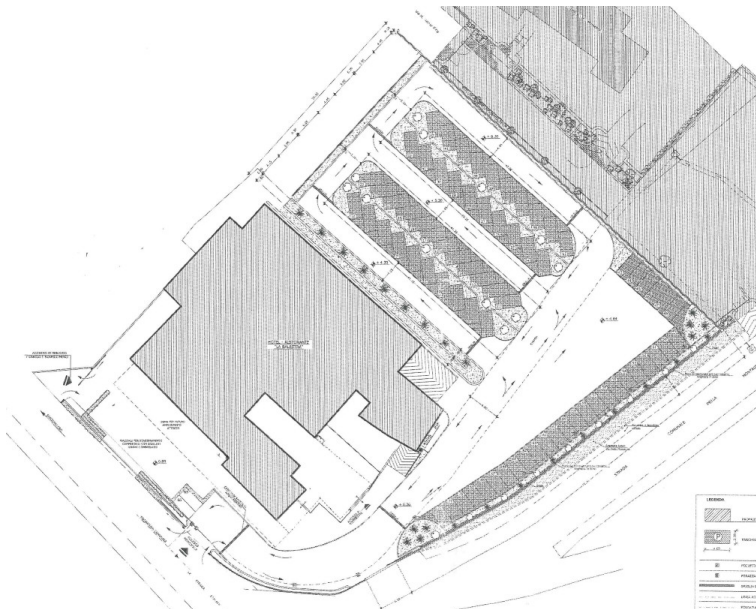
5.5.7. 2004-2006 – Parcheggio

Con la concessione 11016 del 21.10.2004 fu autorizzata la realizzazione del parcheggio a monte del complesso edilizio.

La concessione è corredata da autorizzazione paesaggistica e da parere della Soprintendenza con il quale si prescriveva che i muretti interni al parcheggio fossero in pietra locale, e che l'area di sosta avesse la pavimentazione inerbata ed alberature di essenze autoctone.

Il progetto prevedeva anche la realizzazione di muri di contenimento a monte del complesso edilizio e lungo la strada della montagna.

Con la concessione 11384 del 21.05.2006, a cui si riferisce l'immagine a fianco, fu autorizzata la variante in corso d'opera che prevedeva una diversa sistemazione della zona fronte stante la strada laterale con la



realizzazione di scarpate inerbate funzionali a ridurre l'impatto visivo del muro di contenimento.

Il progetto è corredato di autorizzazione paesaggistica e di parere della Soprintendenza.

5.5.8. 2006 – Il rifacimento della copertura

Con DIA del 20.02.2006 fu legittimato il rifacimento della porzione del manto di copertura soprastante la cucina ed i bagni del ristorante.

Il vecchio manto era costituito da lastre in fibrocemento e tegole in laterizio e fu previsto di sostituirlo con lastre sandwich di alluminio e coibente.

L'intervento è corredato da autorizzazione paesaggistica con la prescrizione della Soprintendenza di realizzare il nuovo manto in tegolini marsigliesi di laterizio.

Nel realizzare le opere non è stato ottemperato alla prescrizione.



5.5.9. 2008 – L'impianto fotovoltaico

Con l'Autorizzazione unica rilasciata con Delibera della Giunta Provinciale n. 445 del 17.07.2008 fu legittimata la realizzazione di un impianto fotovoltaico integrato nella copertura dell'edificio.

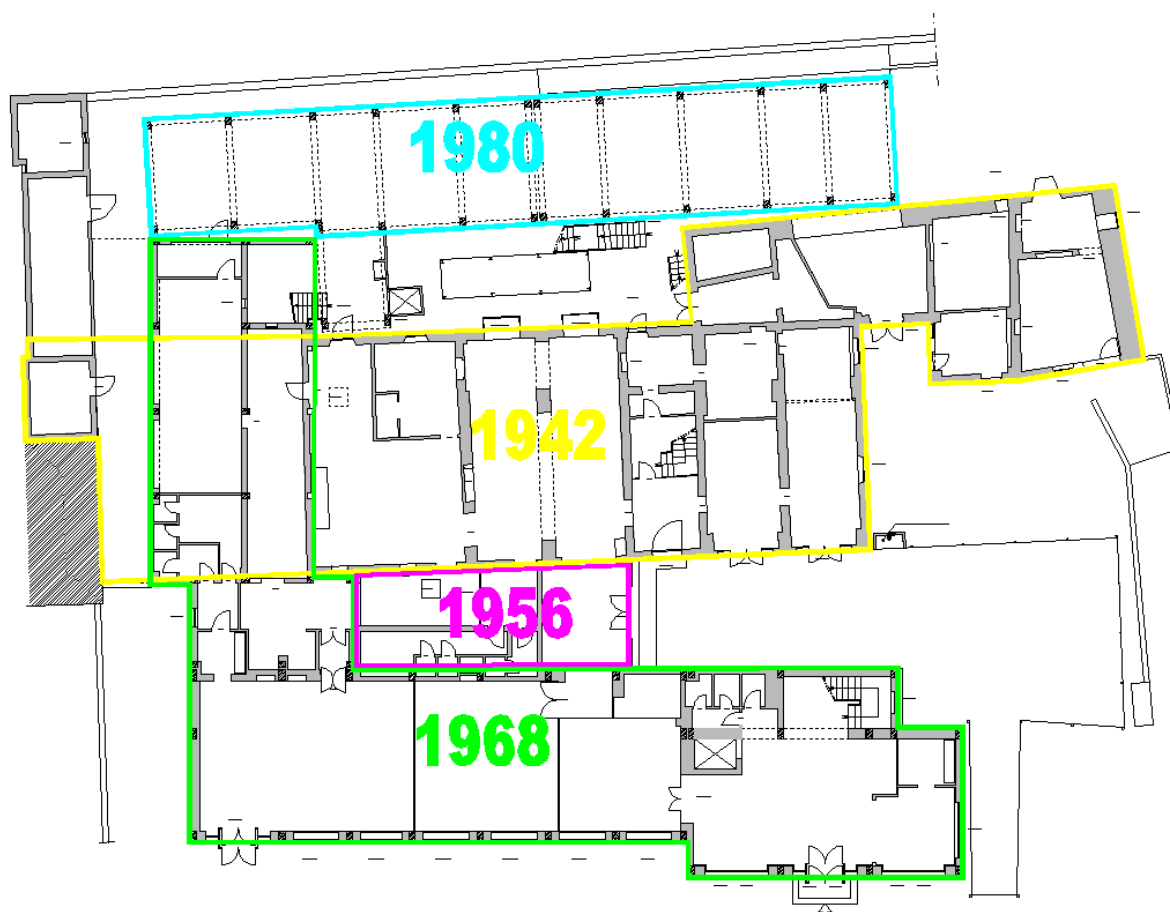
L'impianto è installato sopra la copertura dell'ala realizzata nel 1968, ha una potenza di 18,90 kw, ed è gestito con 3 inverter.

Il provvedimento anzidetto integra l'autorizzazione paesaggistica.



6. La consistenza plani volumetrica

Nello schema che segue sono schematizzati i periodi in cui sono state aggregate le volumetrie che hanno portato all'attuale consistenza plani-volumetrica del complesso edilizio.



6.1. Le rappresentazioni grafiche

Nelle verifiche che seguono deve essere tenuto conto che le rappresentazioni grafiche depositate presso il Comune e presso il Catasto non sono congruenti con lo stato di fatto.

In tutte le rappresentazioni depositato gli edifici sono rappresentati con strutture, setti murari e divisori posti ortogonalmente l'uno rispetto all'altro. L'unica eccezione è costituita dall'edificio di abitazione che fu acquisito per ultimo e che occupa la posizione marginale verso sud.

Ciò è dovuto alla approssimazione dei sistemi di rilievo e di rappresentazione utilizzati prima dell'avvento degli strumenti digitali; il tecnigrafo, che in precedenza veniva utilizzato per la redazione dei disegni, mal si adattava ad oggetti che non fossero "a squadra".

In realtà, come documenta lo schema soprastante, le volumetrie realizzate in epoche diverse, presentano un diverso orientamento e non sono tra loro allineate, ancorchè le singole volumetrie rispondano alle dimensioni indicate nei titoli autorizzativi salvo quanto descritto al par. 8-Criticità.

7. Descrizione del complesso edilizio



7.1. La zona

Il complesso edilizio si trova a margine del centro storico di Sansepolcro, a poche centinaia di metri dalla Fortezza Medicea.

L'ingresso avviene dalla ex strada statale Tiberina 3-bis che porta verso Città di Castello; la strada costituisce tutt'oggi un'importante arteria di comunicazione anche se, dopo la realizzazione della E45, ha perso gran parte del traffico a lunga percorrenza.

L'area, un tempo periferica rispetto al Borgo di Sansepolcro, è stata inglobata nell'abitato con le realizzazioni delle zone residenziali che sono iniziate negli anni '60 e sono proseguite fino alla fine del secolo.

La strada posta lungo il lato sud, a memoria della sua antica funzione, prende il nome di Via della Montagna; oggi costituisce uno dei percorsi privilegiati per giungere all'Ospedale che si trova poche centinaia di metri a monte del complesso edilizio.

Tutto il complesso edilizio è destinato ad albergo ristorante secondo l'ultimo accampionamento del 2007; peraltro la rappresentazione è coerente con lo stato di utilizzo anche in considerazione dell'intima connessione delle vecchie abitazioni con la struttura alberghiera, ovvero dell'utilizzo dei locali delle abitazioni come magazzini per il materiale dell'attività alberghiera.



7.2. L'edificio

7.2.1. L'impianto del complesso edilizio

Nei precedenti paragrafi è stato descritto il percorso che ha portato alla realizzazione dell'edificio.

E' evidente che l'assetto tipologico è condizionato dalla progressiva stratificazione degli interventi che hanno dovuto tener conto della conformazione dell'area edificabile e, verosimilmente, delle direttive della proprietà che ha sempre preservato le preesistenze, peraltro in linea con i tipici processi costruttivi dell'epoca. Ultimo ma non ultimo forse anche il vincolo paesaggistico ha condizionato la crescita del complesso, limitando l'altezza dell'ultimo ampliamento dell'albergo i cui piani sono stati impostati ad una diversa quota rispetto ai piani della porzione fronte stante la strada.

Tale modo di procedere ha portato l'originario impianto dell'albergo del 1968, che all'epoca era sicuramente un luogo di prestigio, a sacrificare le abitazioni preesistenti in quanto venivano sovrastate dalla nuova porzione di edificio. L'ampliamento del 1980, con i suoi difetti di



impianto, finisce per relegare le preesistenti volumetrie in un soffocante cortile interno densamente edificato. La stratificazione degli interventi ha portato anche a quote di imposta diverse con la creazione di numerosi dislivelli su tutti i piani del complesso edilizio, compreso nelle zone di maggior frequentazione del pubblico, come ad esempio il bar, piuttosto che nelle zone destinate alla lavorazione, come ad esempio tra la cucina e la zona di lavaggio delle stoviglie.

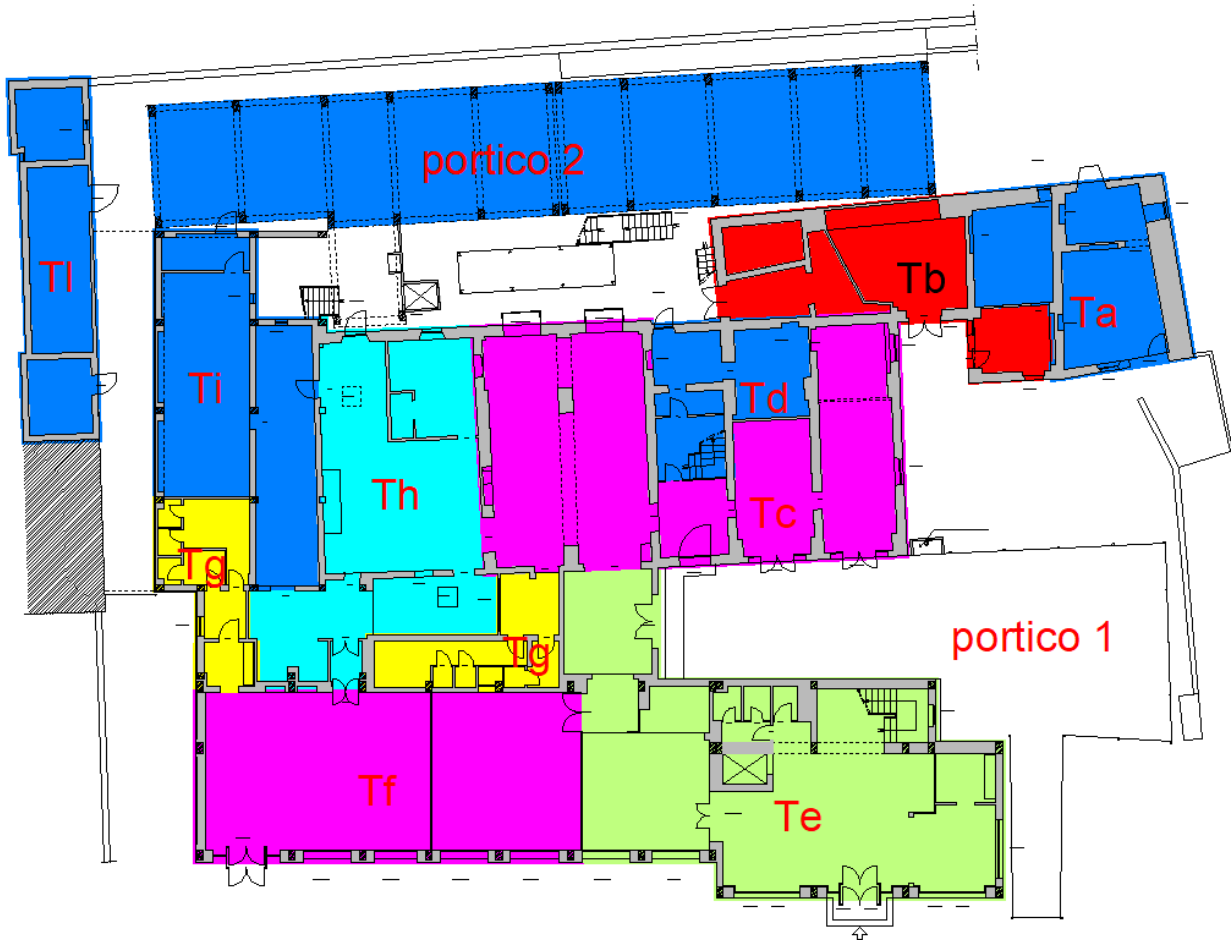
Nel tempo si è verificata la necessità di dover rideterminare il fabbisogno impiantistico di edifici che erano stati concepiti con diverse esigenze funzionali e di confort ed i difetti di aggregazione delle porzioni si sono manifestati in tutta la loro evidenza.

Le linee di distribuzione degli impianti, che sono stati modificati a partire dall'inizio del secolo, sono state posizionate all'interno dei cortili, in facciata e nelle soffitte con inserimenti che pongono dubbi dal punto di vista estetico e compositivo; ciò anche in funzione dell'incombente vincolo paesaggistico che opera sull'area. In tutti i corridoi dell'albergo sono state realizzate intercapedini di cartongesso per alloggiare le linee di distribuzione degli impianti.

A ciò si aggiunga gli ospiti delle 54 camere possono contare su di un'unica scala e su di un solo ascensore di capienza ridotta che serve 3 livelli di camere. Le camere realizzate nel 1980 possono essere raggiunte soltanto superando una rampa di scale e le ultime dopo aver percorso 75 metri di corridoio.

L'impianto del complesso edilizio complica gli interventi all'interno del cortile sia per la ordinaria manutenzione che per il posizionamento di strutture funzionali all'evacuazione.





7.2.2. Il piano terra

Nella immagine che precede il piano terra viene suddiviso per funzioni, al fine di semplificarne la descrizione. I locali non sono posti tutti alla solita quota e vi sono alcuni gradini in diverse porte esterne, compreso l'ingresso principale; la stessa situazione si ritrova all'interno sia nei locali destinati ai clienti che in quelli di servizio.

7.2.2.1. La hall dell'albergo (verde-Te)

La hall dell'albergo ospita la parte del piano terra fronte stante la strada e sottostante il corpo di fabbrica più alto; nella hall si trova la reception, corredata da un ufficio dove trova posto il quadro elettrico di tutto l'edificio, un paio di salette per l'attesa e la lettura, la sala colazioni ed il bar.

In questo locale sbarcano la scala e l'ascensore che servono tutte le camere poste ai soprastanti livelli, compreso le camere poste nell'ala a monte ampliata nel 1980.

Dalla hall si può accedere, con percorsi interni, alle sale del ristorante.



Marco Magrini

Architetto



Marco Magrini Architetto

7.2.2.2. Le sale del ristorante ed i servizi igienici (viola e giallo-Tc,Tf,Tg)

Con il colore viola sono evidenziate le sale del ristorante.

Quelle all'interno sono le sale dove fu avviata l'attività di ristorazione negli anni '50 ed assolvono essenzialmente alla funzione per cui sono state concepite. Le sale sono poste nella parte centrale del complesso edilizio e scontano una scarsa illuminazione.

La sala che si affaccia sul fronte anteriore è organizzata anche per ospitare convegni e dispone di un divisorio mobile che consente di suddividerla.

Le sale ristorante sono prossime a due gruppi di servizi igienici dotati di un vestibolo che funge da guardaroba.



Marco Magrini Architetto

7.2.2.3. La cucina e la dispensa (celeste-Th, blu -Ti)

La cucina, comprensiva dei locali accessori, è identificata dal colore celeste.

Annesso al locale principale, dotato di fuochi, forni, e di un'ampia griglia ci sono il locale delle frigorifere con annessa zona preparazione, i locali per il primo trattamento delle stoviglie sporche e per il successivo lavaggio ed alcuni magazzini destinati a dispensa.

La strumentazione, pur scontando il periodo di inattività, appare ordinariamente efficiente ancorchè non sia di recente installazione.



Marco Magrini Architetto



7.2.2.4. I magazzini (blu-Ta,TI)

Il colore blu identifica i magazzini.

Quelli distaccati dal corpo principale sono due magazzini utilizzati per il deposito della biancheria (sporca e pulita) e del materiale dell'albergo.

Quello prossimo alla scala interna di accesso agli ex appartamenti, sono utilizzati come spogliatoio per il personale e deposito di biancheria e materiale per la pulizia del ristorante.

Quelli sottostante la casa di abitazione esterna, sono utilizzati per il deposito di sedie, tavoli e attrezzature per il giardinaggio e le piccole riparazioni.



7.2.2.5. I locali impianti (rosso-Tb)

I locali evidenziati in rosso sono occupati dagli impianti.

Vi trova posto la centrale termica, costituita da 3 caldaie alimentate a metano, la centrale idrica con pompe ed autoclavi e diversi serbatoi di accumulo in resina posti nel soppalco superiore, nonché il locale dei gruppi di misura elettrici, corredati da un quadro di differenziali.



Marco Magrini

Architetto

7.2.2.6. Il portico n.1

Il portico n. 1 è antistante le originarie sale del ristorante ed ha una propaggine che si attesta sul fronte principale a fianco dell'ingresso dell'albergo.

Il portico funge da veranda esterna del ristorante ed è corredato da un barbecue.



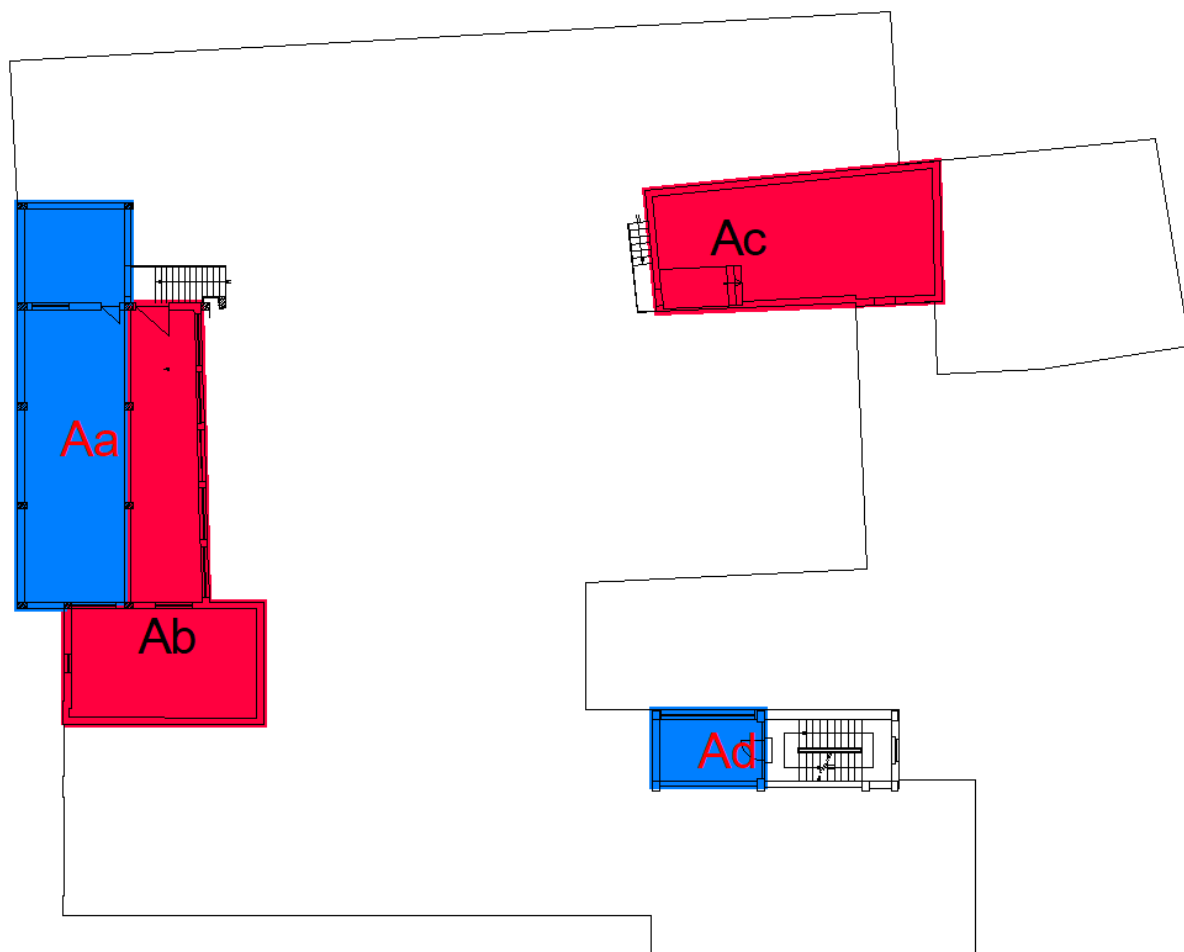
7.2.2.7. Il portico n. 2

Il portico n. 2 è posto nella zona seminterrata dell'ala dell'albergo realizzata negli anni '80.

E' utilizzato come zona di servizio delle cucine; da un lato sbarca nella zona del parcheggio realizzato a monte del fabbricato e dall'altro in un tunnel che giunge fino alla zona fronte stante la strada principale.

Dal portico si accede anche al cortile interno dove sono posizionati parte dei compressori per l'impianti di condizionamento e la scala antincendio che proviene dal primo piano dell'ala più recente dell'albergo.





7.2.3. Il piano ammezzato

In alcune zone del complesso edilizio sono stati realizzati locali sopra quelli del piano terra, a livello ammezzato.

7.2.3.1. Il deposito della cucina (blu-Aa)

Il locale è accessibile con una scala in ferro che parte dal portico posto sul retro in prossimità dell'uscita esterna della cucina.

Il locale è destinato al ricovero di stoviglie e pentole della cucina del ristorante e non presenta finiture (pavimento ed intonaci).



7.2.3.2. I locali impianti (rosso-Ab)

Il locale è accessibile come il precedente deposito.

Nel primo locale si trovano gli apparati delle pompe di calore degli impianti di climatizzazione dell'albergo.

Nel secondo locale si trova il gruppo di climatizzazione della sala da pranzo posta sul fronte principale.

In quest'ultimo locale è stata installata una struttura di putrelle di acciaio, a sostegno del macchinario, soprastante il solaio in latero-cemento dell'ammezzato.

I locali non presentano finiture (pavimento ed intonaci).



7.2.3.3. La scorta idrica (rosso-Ac)

E' un ammezzato posto sopra gli impianti tecnologici del piano terra.

L'intero ammezzato è destinato al ricovero di diversi serbatoi di resina che costituiscono la riserva idrica di tutto il complesso edilizio.

Il solaio dove poggiano i serbatoi è stato rinforzato con travi varesi, ancorchè non sia stata reperita nessuna autorizzazione edilizia e strutturale. La copertura è estremamente deteriorata e l'impermeabilizzazione è garantita con teli plastificati. L'accesso avviene con una instabile scaletta in ferro che parte dal cortile.



7.2.3.4. L'archivio-deposito (blu-Ad)

Il locale è accessibile dal secondo pianerottolo della scala principale ed è destinato a locale archivio-deposito.





7.2.4. Il primo piano

Il primo piano è destinato tutto ad albergo anche se le porzioni hanno diverse funzioni in relazione alla loro posizione.

7.2.4.1. Le Camere (verde – porzione 1)

Si tratta della porzione di albergo fronteggiante la strada principale e realizzata nel 1968.

La Porzione è direttamente collegata con la hall con la scala principale e l'ascensore ed è costituita da un corridoio sul quale si affacciano le camere, una suite ed un locale di servizio. Tutte le camere sono dotate di bagno ad uso esclusivo che è rialzato di 8-10 cm dal piano della camera, presentando uno scalino in corrispondenza della porta di accesso interna. Alcune camere hanno un terrazzo ad uso esclusivo.

Tutti gli ambienti sono illuminati ed areati in maniera conveniente.

I pavimenti dei corridoi e delle camere sono rifiniti con moquette, mentre i bagni sono pavimentati in monocottura, rivestiti, e dotati di pezzi sanitari compreso il box doccia.

Le camere hanno impianti di condizionamento invernale ed estivo, regolabile singolarmente, e sono dotate di impianto telefonico e televisivo; nei corridoi sono presenti antenne per il segnale internet wi-fi. In tutti i locali sono installati sensori antincendio. Gli infissi interni sono in legno, hanno un aspetto conveniente, sono dotati di serrature di sicurezza e insonorizzano a sufficienza. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di modesto spessore e non offrono un'adeguato isolamento; all'esterno sono oscurati con persiane alla fiorentina in legno che debbono essere mantenute o sostituite.

7.2.4.2. Le Camere (verde – porzione 2)

E' la porzione di albergo realizzata sul retro nel 1980.

Le camere si raggiungono percorrendo l'intero corridoio della porzione 1 alla fine del quale si attesta la un'altra scala che deve essere discesa per una rampa; su detta scala si attesta il corridoio sul quale



Marco Magrini

Architetto

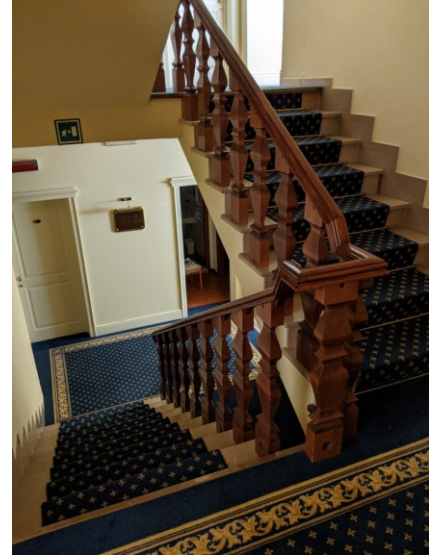
affacciano le camere; anche queste sono dotate di bagno ad uso esclusivo sempre rialzato di 8-10 cm. Al termine del corridoio è presente un locale di servizio.

Tutti gli ambienti sono illuminati ed areati in maniera conveniente.

Le finiture sono analoghe a quelle della porzione 1 con l'eccezione degli oscuranti esterni che sono costituiti da tapparelle in plastica che debbono essere mantenute o sostituite.

Per giungere all'ultima delle camere, partendo dall'ascensore, si percorrono circa 75 metri di corridoio e si supera una rampa di scale.

Sulla scala si attesta un montacarichi che parte dal sottostante "portico 2" funzionale alla distribuzione dei materiali per l'esercizio delle camere.



7.2.4.3. Accessori (blu – porzione A)

La parte centrale del complesso edilizio, identificata con il colore blu, porzione A, sono le antiche abitazioni della famiglia che avviò la struttura ricettiva.

Nell'accampionamento del 2007 i due appartamenti sono stati annessi alla struttura ricettiva; in effetti le abitazioni sono state da tempo inglobate all'interno del complesso edilizio, tenuto conto che l'ampliamento del 1968 e quello del 1980 sono posti a corollario delle antiche abitazioni con pareti che sovrastano la vecchia struttura. Peraltro anche l'accesso alle abitazioni avviene da una scala posta a margine delle sale ristorante e che ha un accesso secondario sul cortile dove sono posizionati i compressori dell'impianto di condizionamento.

I locali sono presentano ancora le caratteristiche delle precedenti abitazioni e non sono utilizzati a favore della struttura ricettiva; fanno eccezione un soggiorno, che poteva essere utilizzato come saletta per convegni, ed un paio di locali che sono utilizzati per ufficio di contabilità ed archivio.

L'unità in destra salendo le scale presenta finitura relativamente recenti, mentre quella in sinistra ha finiture che, verosimilmente, risalgono all'epoca della ristrutturazione della fornace e cioè alla fine degli anni '50; peraltro le unità sono state oggetto di opere interne che ne hanno alterato la reciproca consistenza.

I locali presentano una scarsa illuminazione in quanto sono schermati dalle alti pareti dell'albergo che sono poste ad una distanza di 5-6 metri; gli affacci prospettano sulle coperture dei locali del piano terra o nel cortile dove sono i compressori.



La loro posizione, il sistema di accesso e gli affacci non depongono a favore di un ordinario utilizzo quali camere d'albergo che potrebbe essere praticabile con un importante revisione delle coperture e dell'impiantistica esterna.



Marco Magrini

Architetto



Marco Magrini Architetto

7.2.4.4. Accessori (blu – porzione B)

La porzione B è una modesta abitazione che ha accesso da una scala esterna che sbarca nel piazzale laterale lungo il percorso che conduce al parcheggio.

L'abitazione è composta da una cucina-pranzo, un soggiorno, due camere ed un bagno; il tutto è disimpegnato da un corridoio centrale e presenta finiture risalenti agli anni '50.

Anche questa unità immobiliare è stata annessa all'albergo con l'accampionamento del 2007 ma non è mai stata utilizzata come struttura ricettiva. I locali vengono utilizzati come magazzino del materiale per il ristorante e per l'albergo.

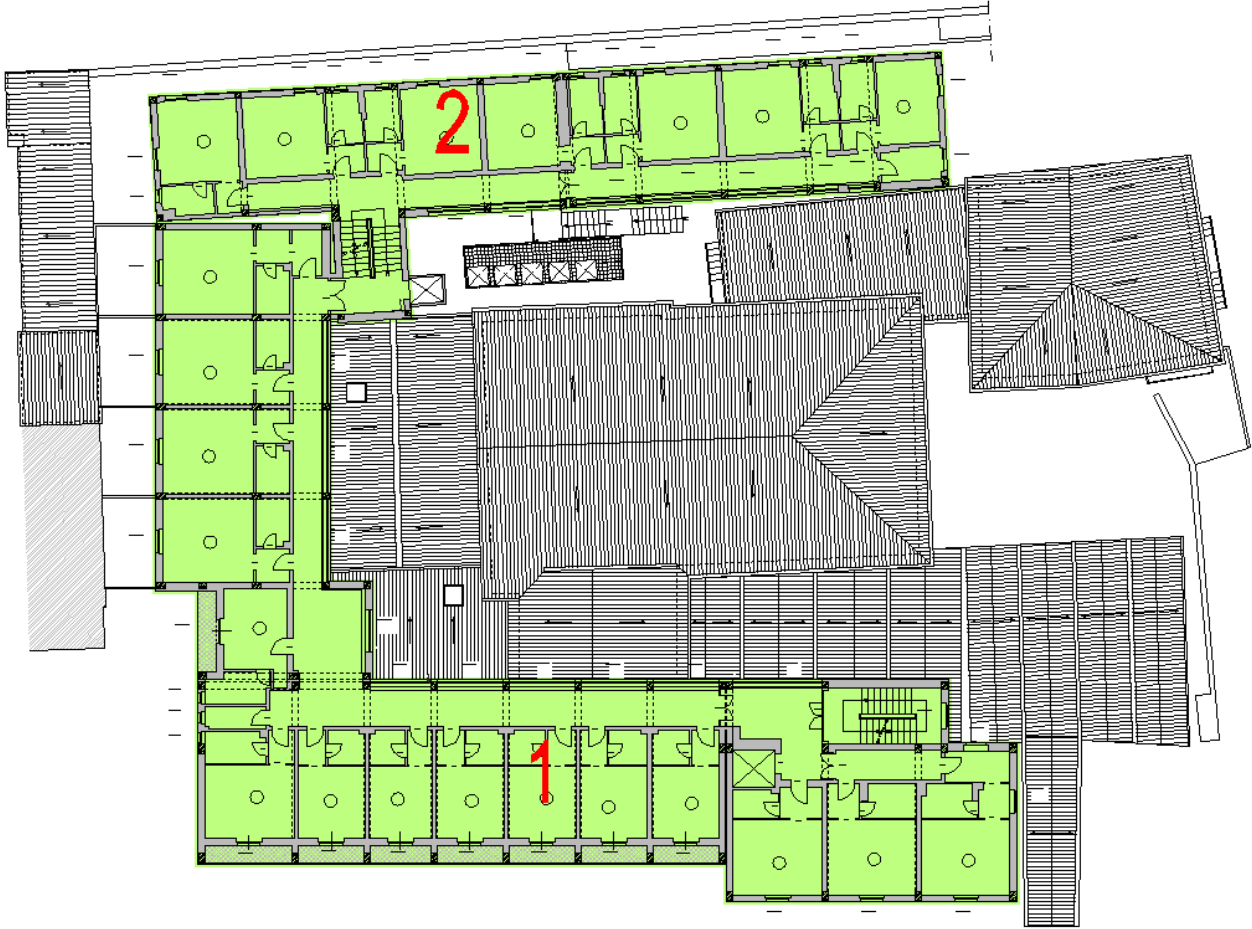
Il livello di manutenzione è pessimo, compreso vaste infiltrazioni dalla copertura.



7.2.4.5. Accessori (blu – porzione C)

E' un deposito di materiale per l'albergo che ha accesso dalla terrazza di una delle camere della porzione 1. All'interno del locale è presente una botola che si apre sul locale sottostante e che, verosimilmente, veniva utilizzata per calare la biancheria sporca senza passare dal montacarichi, ovvero prima della installazione dello stesso.





7.2.5. Il secondo piano

Il secondo piano è tutto destinato a camere di albergo.

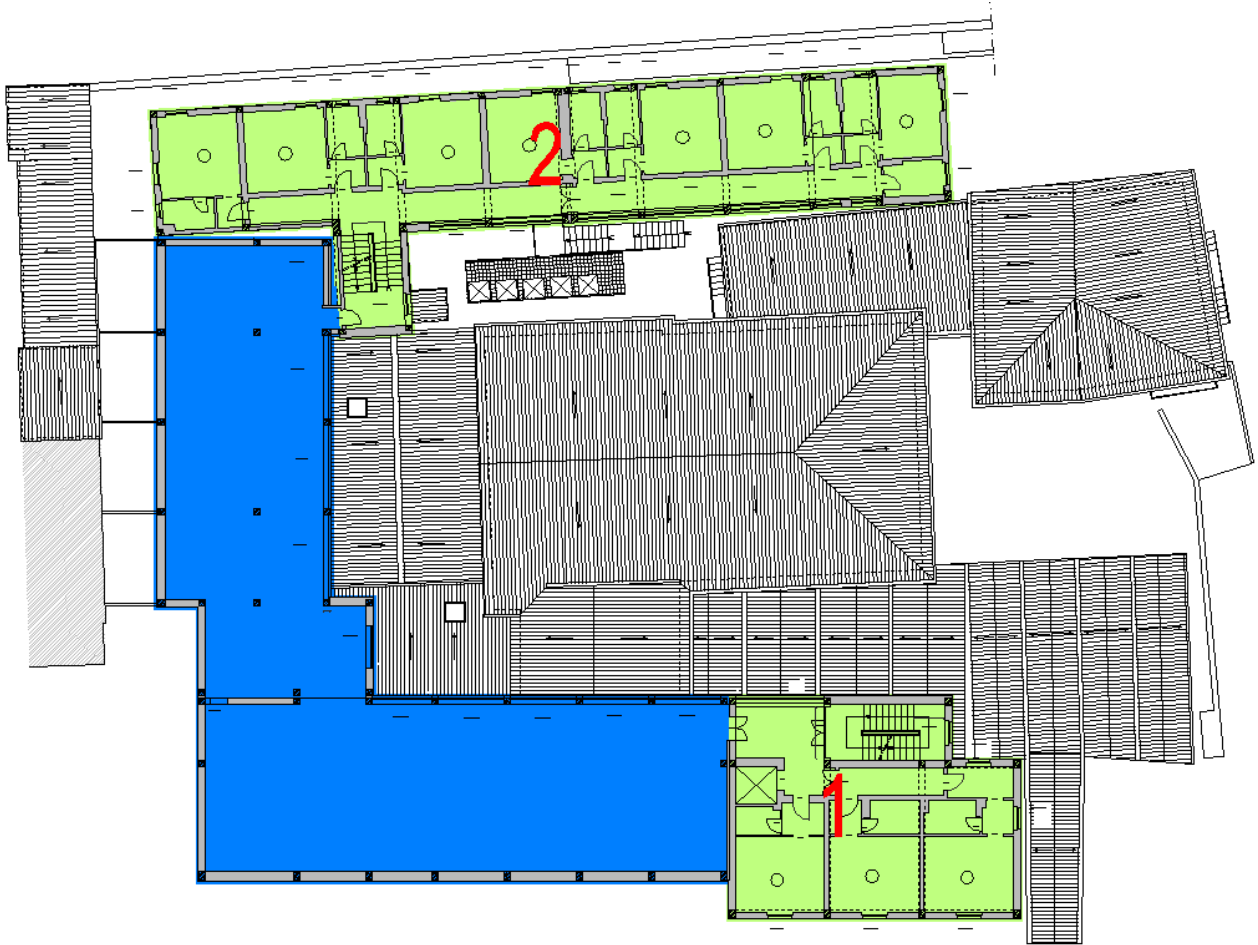
Le camere sono identiche a quelle del piano inferiore, con l'eccezione della suite e delle terrazze esterne.

Le due porzioni di edificio (1 e 2) presentano anche la medesima differenza di quota del piano inferiore, cioè per passare dall'una all'altra bisogna percorrere una rampa della scala posta sulla porzione n.2.

Il piano non ha uscite di sicurezza; in situazioni di emergenza occorre scendere nella hall oppure scendere al primo piano della porzione n. 2 e scendere dalla scala di emergenza che sbarca sul portico n. n. 2.

In alcune camere della porzione 1 sono presenti discrete infiltrazioni nella zona di gronda; la stessa gronda in cemento armato si è superficialmente sfaldata e necessita di ripristino superficiale.





7.2.6. Il terzo piano

Il terzo piano dell'edificio è destinato in parte a camere ed in parte a soffitta.

7.2.6.1. Le Camere (verde – porzione 1)

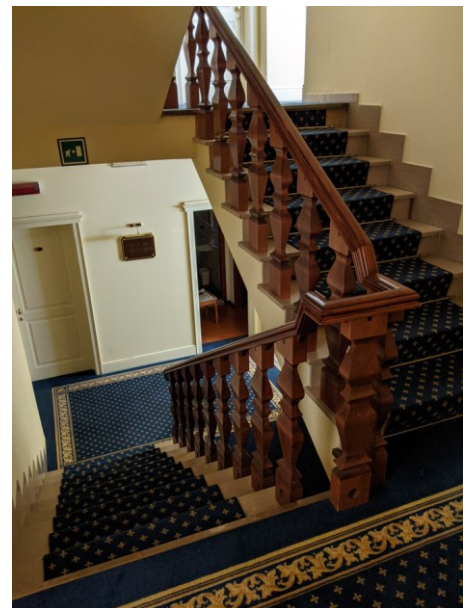
Le camere sono poste nella zona prossima alla scala ed all'ascensore che provengono dalla hall.

Le dimensioni e le finiture sono identiche a quelle situate nella medesima posizione del piano sottostante.

7.2.6.2. Le Camere (verde – porzione 2)

Anche le camere della porzione n. 2 sono identiche a quelle del livello sottostante.

L'accesso a tale piano avviene salendo una rampa della scala della porzione di albergo del 1980, dopo aver percorso tutto il corridoio del secondo piano che proviene dalla zona dell'ascensore.



7.2.6.3. La soffitta (blu – porzione 1)

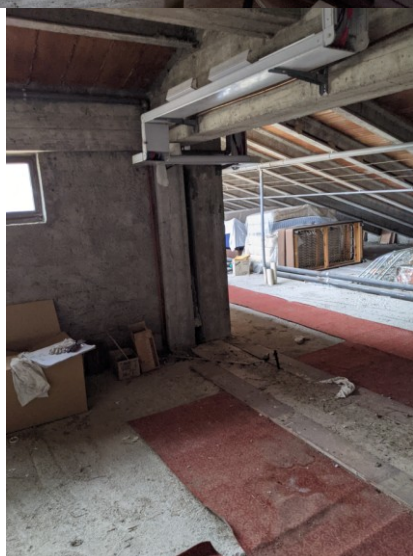
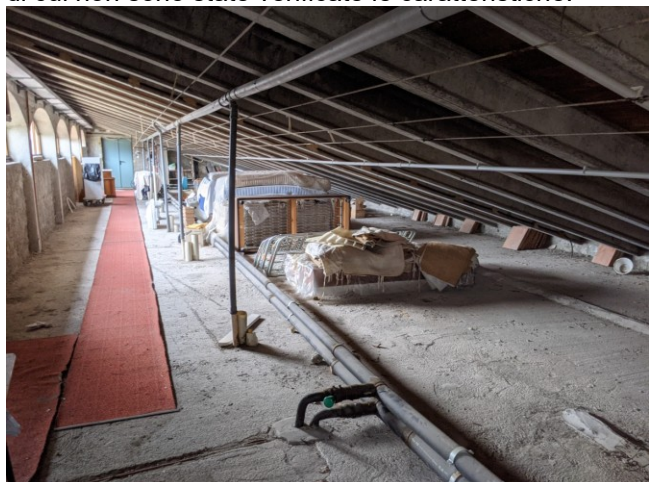
La soffitta è accessibile dal corridoio delle camere della porzione 1 e dal pianerottolo della scala posta sulla porzione 2.

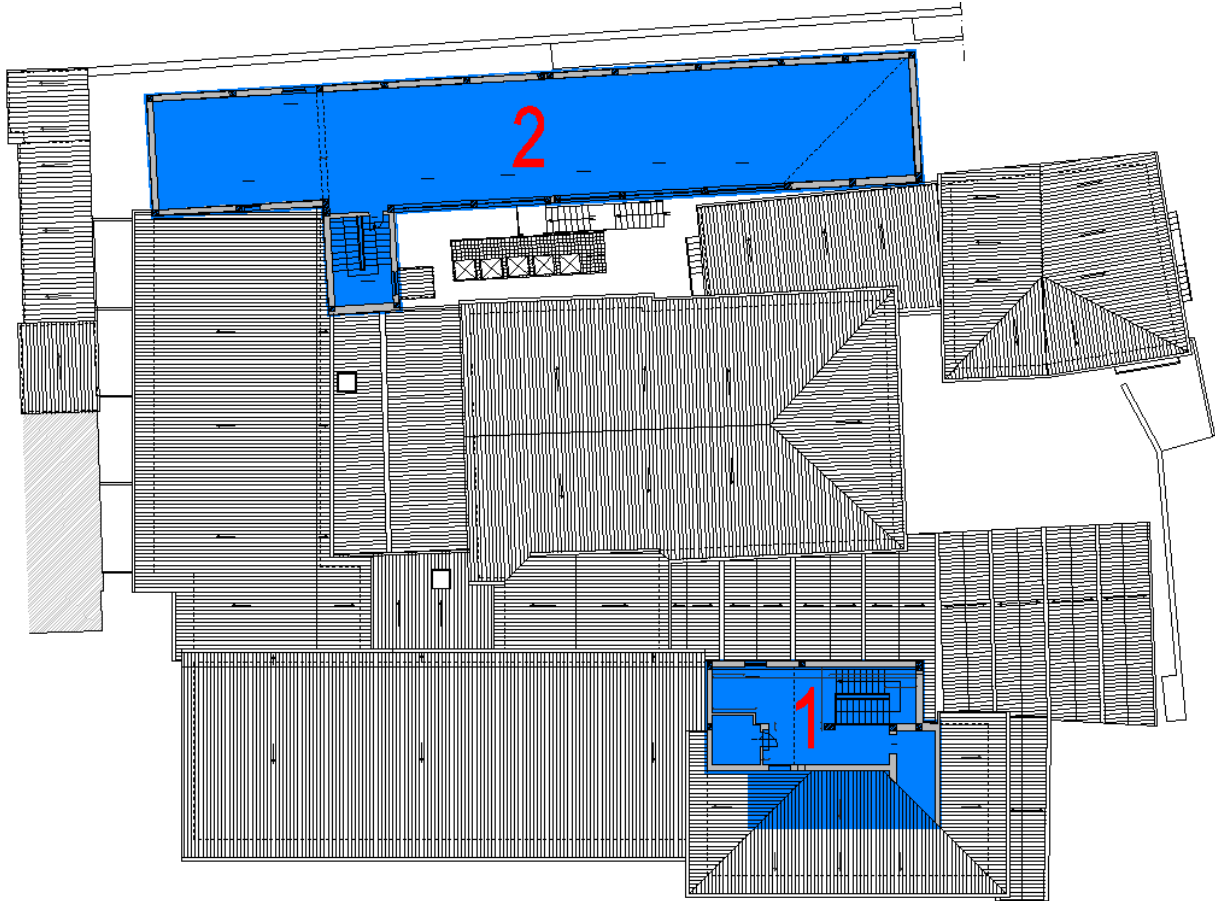
I locali sono il sottotetto della porzione di edificio e sono alti 40 cm nella zona di gronda e circa 2.60 metri nella parte più alta.

Tutta la superficie non è pavimentata, non presenta finiture ed è sede di impianti “a vista”.

E' modesto anche l'utilizzo quale magazzino delle sottostanti camere.

Nella soffitta è presente una apertura sulla falda che consente l'accesso nella zona dei pannelli che alimentano l'impianto fotovoltaico; sulla porzione di tetto prossima ai pannelli è stata installata una “linea-vita” di cui non sono state verificate le caratteristiche.





7.2.7. Il quarto piano

All'ultimo livello del complesso edilizio sono posti soltanto locali accessori.

7.2.7.1. Soffitta (blu-porzione 1)

A questo livello sbarca la scala principale che proviene dalla hall.

Dalla zona di arrivo della scala si accede alla sala macchine dell'ascensore che non arriva a questo livello.

Nella zona di arrivo sono installati gli inverter ed i quadri dell'impianto fotovoltaico; l'area è utilizzata anche come spogliatoio di parte del personale.

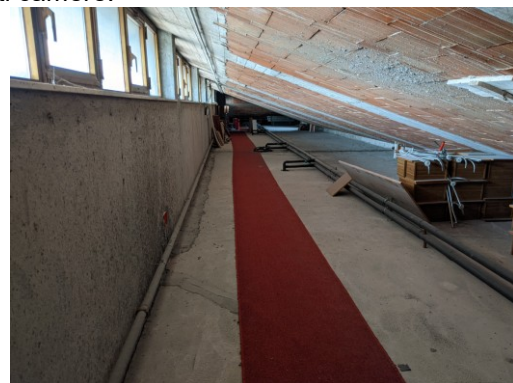
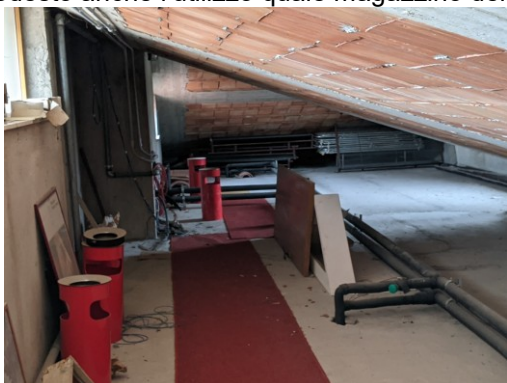
7.2.7.2. Soffitta (blu-porzione 2)

Il locale è il sottotetto della porzione n.2 dell'albergo ed è destinato a soffitta; l'altezza in prossimità della gronda è di 20 cm e mt. 2.10 nella parte più alta.

L'accesso è garantito dalla scala secondaria.

Tutta la superficie non è pavimentata, non presenta finiture ed è sede di impianti "a vista".

E' modesto anche l'utilizzo quale magazzino delle sottostanti camere.



7.3. Descrizione catastale

Gli immobili sono descritti agli atti catastali nel modo che segue.

Comune di Sansepolcro, Via dei Montefeltro 29
Catasto Fabbricati

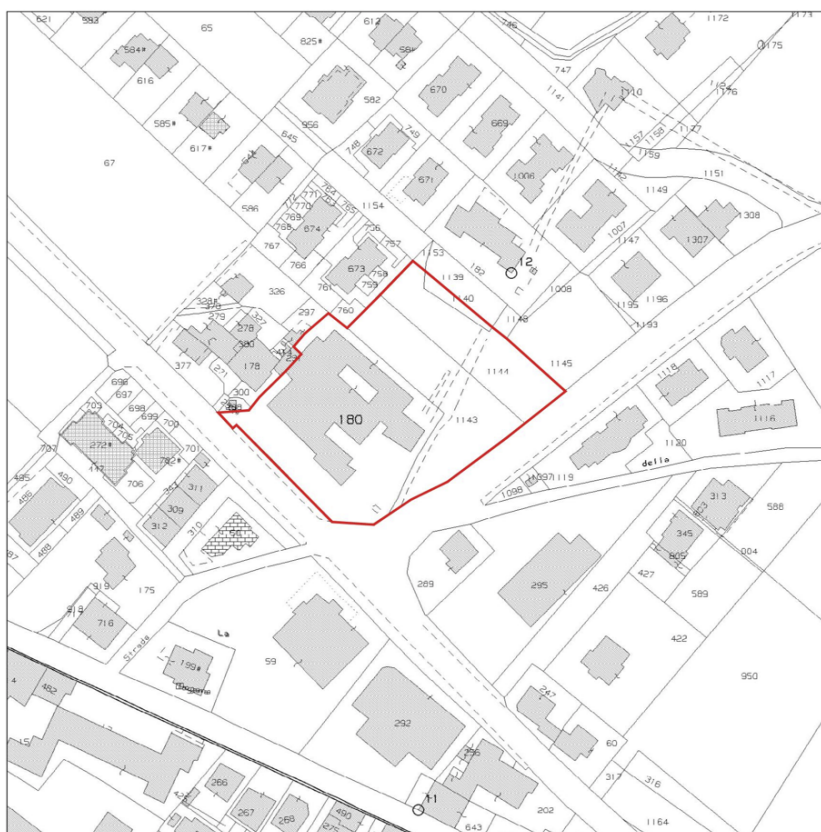
F	Part	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
71	180	11	D/2			59.000,00

Catasto Terreni

F	Part	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
71	1140		SEMIN ARBOR	3	120 mq	R.D.€:0,43 R.A. €: 0,22
71	1143		SEMIN ARBOR	3	1.606 mq	R.D.€:9,12 R.A. €: 3,73
71	1144		SEMIN ARBOR	3	1.127 mq	R.D.€:6,40 R.A. €: 2,42

intestati a:

Hotel La Balestra s.r.l.	00344700513	Proprietà
---------------------------------	--------------------	------------------



La rappresentazione è corente con lo stato di fatto eccetto per le seguenti questioni:

- difetti di rappresentazione descritti al par. "6.1 - Le rappresentazioni grafiche"
- al Catasto Terreni la mancata rappresentazione
 - o di tutti i depositi posti sul confine nord;
 - o del portico antistante le vecchie sale del ristorante;
- al Catasto Fabbricati la mancata rappresentazione:
 - o del montacarichi installato sulla scala a servizio della porzione di albergo posta sul retro;
 - o dell'impianto fotovoltaico.

Da segnalare che l'attuale rendita catastale è stata oggetto di alcune sentenze delle Commissioni Tributarie Provinciale e Regionale.

7.4. Le strutture portanti

Gli edifici che compongono il complesso edilizio hanno diverse caratteristiche strutturali in relazione all'epoca in cui sono stati realizzati.

Le porzioni di edificio sono dotate di giunti tecnici concepiti e realizzati per evitare azioni di "martellamento strutturale" allorché si dovessero verificare sollecitazioni orizzontali; c'è da tener conto che la zona di Sansepolcro è classificata "zona sismica" fin dal 1927, ad eccezione del periodo che va dal 1937 al 1962.

I giunti sono visibili esternamente ed internamente e, nel caso dell'ampliamento del 1980 assumono una andamento irregolare stante il diverso orientamento dei corpi di fabbrica.

Per quanto si desume dai documenti reperiti, e considerate le emergenze strutturali, è verosimile che gli interventi di ristrutturazione della vecchia fornace siano stati proprio realizzati nel periodo in cui Sansepolcro non era classificata zona sismica.

7.4.1. Le costruzioni recenti

I due ampliamenti realizzati negli anni 1968 e 1980, cioè le porzioni che comprendono le camere dell'albergo rimaste in esercizio fino a poco tempo fa, sono realizzate con strutture in cemento armato, poi tampanate con muratura. I solai orizzontali e di copertura sono in latero-cemento.

Tali strutture, come descritto par. "5-La formazione del complesso edilizio", sono state legittimate con i progetti depositati presso il Genio Civile ed i relativi collaudi.

Alcuni interventi realizzati dopo l'impianto delle originarie strutture non risultano legittimati. In particolare non sono state reperite le autorizzazioni per:

- la realizzazione di tutti gli ammezzati;
- il rinforzo strutturale del locale Ab dell'ammezzato;
- l'installazione del motacarichi in corrispondenza della scala sul retro;
- l'installazione della scala antincendio giustapposta alla facciata interna dell'ampliamento del 1980;
- le strutture portanti che sostengono gli impianti di climatizzazione..

Le strutture non presentano criticità apparenti. Tuttavia le profonde differenze tra le tecniche costruttive dell'epoca e quelle che si vanno oggi affermando, potrebbero comportare l'esigenza di dover realizzare interventi di riqualificazione strutturale nel caso che le normative dovessero richiedere una verifica di vulnerabilità sismica, tenendo conto anche della destinazione dell'immobile.

7.4.2. Le costruzioni datate

Per i locali che sono frutto degli interventi di ristrutturazione della vecchia fornace non è stato reperito nessun progetto strutturale e nessuna relativa autorizzazione.

Le porzioni di edificio sono realizzate con struttura portante in muratura di materiali eterogeni e di varia sezione; la maggior parte dei solai orizzontali è in latero-cemento, qualcuno a lastra di cemento, mentre quelli di copertura con orditura principale e secondaria in legno e manto in tegole.

La struttura di copertura di dette porzioni versa in precario stato di manutenzione, alcune porzioni che sono utilizzate come magazzino (1° piano – B) o sono sede di impianti tecnologici (ammezzato – Ac), presentano evidenti infiltrazioni sulle quali occorre un rapido intervento che, verosimilmente, dovrà estendersi anche alla parte strutturale. E' quindi preventivabile che in tempi rapidi si debba intervenire nella struttura di copertura delle volumetrie della ex-fornace, con il conseguente adeguamento alla normativa antisismica.

L'unico intervento di manutenzione della copertura che è stato eseguito nel 2006 è limitato alla copertura soprastante la cucina del ristorante.

7.4.3. Le strutture per gli impianti

Nel cortile del complesso edilizio è stata realizzata una struttura in acciaio, adiacente alla scala antincendio, sulla quale sono posizionati i gruppi esterni di climatizzazione dell'edificio.

Per detta struttura non sono stati reperiti né progetti né titoli autorizzativi.

7.5. Gli impianti

Gli impianti della parte alberghiera e del ristorante sono stati oggetto di importanti interventi di ripristino e rifacimento a partire dall'inizio del secolo.

Le opere sugli impianti di climatizzazione hanno riguardato:

- l'integrazione dell'impianto alimentato con le caldaie a metano con gli apparecchi installati nel cortile;
- l'installazione di attrezzature e di una macchina per la climatizzazione della sala ristorante nel mezzanino;
- rifacimento di tutte le linee di distribuzione dalla caldaia e dagli accumuli ai vari settori;
- rifacimento di tutta la distribuzione nelle intercapedini realizzate sui divisori tra le camere ed i corridoi;
- realizzazione di intercapedini nella zona soprastante l'ingresso delle camere con l'installazione dei terminali per la climatizzazione.

Allo stesso tempo sono stati verosimilmente rivisti anche l'impianto elettrico e telefonico con la realizzazione di opportuni sezionamenti per le camere, i piani, i settori ecc., l'installazione di termostati per ogni camera, la diffusione del segnale internet con un impianto wi-fi.

Le opere hanno anche portato al rifacimento degli impianti dei servizi igienici all'interno delle camere, compresa la sostituzione dei rivestimenti, dei sanitari e degli elementi di arredo.

Il pavimento di tutti i servizi igienici è rialzato rispetto alle camere di 8-10 centimetri.

Nel 2008 è stato installato un impianto fotovoltaico sulla falda di copertura della porzione di edificio antistante la strada principale.

L'impianto ha una potenza nominale di 18.9 kw, e integrato nel manto di copertura della copertura a falda ed è esposto verso sud-ovest; l'impianto è gestito con 3 inverter ed un contatore di scambio sul posto.

Le abitazioni all'interno del cortile sono alimentate dal medesimo impianto di climatizzazione dell'albergo, mentre la casa posta a margine del complesso aveva una propria caldaia che è in disuso da decenni.

Il complesso edilizio è collegato alla rete elettrica, telefonica, fognaria, acquedottistica e del gas metano.

7.5.1. Il contenimento dei consumi energetici

Il dispersivo assetto degli impianti di climatizzazione non contribuisce al contenimento dei consumi energetici.

Pertanto tale questione si propone anche per quanto riguarda l'involucro del complesso edilizio che non presenta nessun tipo di coibentazione né sulle pareti né sulla copertura.

Si aggiunga inoltre che le finestre sono realizzate con profili in alluminio di ridotto spessore così come i vetri che sono posti a corredo; il tutto è corredato da sistemi di oscuramento, in parte costituiti da persiane ed in parte da avvolgibili in plastica.

In definitiva tutte le aperture esterne sono installati sistemi che non offrono nessuna garanzia di coibentazione.

7.6. Le sistemazioni esterne

Il recede è recintato su tutti i fronti anche se sulla strada principale presenta due ampi varchi che non sono delimitati in alcun modo.

Tutto il piazzale prospiciente il fronte principale è asfaltato, compreso la prima parte sul fronte destro che conduce al parcheggio retrostante.

Il parcheggio è pavimentato in ghiaia, ed è organizzato con muretti interni in pietra ed arredato con piante autoctone.

La zona dei cortili è pavimentata con un battuto di cemento.



8. Criticità

Le verifiche hanno fatto emergere alcune criticità, in parte descritte nei precedenti paragrafi, che vengono riepilogate per argomento.

A fronte delle considerazioni che seguono occorre rammentare che la zona sulla quale si trova il complesso edilizio è:

- dichiarata Zona Sismica 2;
- sottoposta a vincolo paesaggistico con decreto imposto nel 1962 ai sensi della L. 1497/39;

Si dovrà inoltre tener conto delle tolleranze sulle misure previste dal Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001).

8.1. Gli aspetti edilizi

8.1.1. La consistenza plani volumetrica

Nei paragrafi precedenti sono state descritte le fasi di formazione del complesso edilizio con riferimento ai titoli edilizi ed alla documentazione avente data certa.

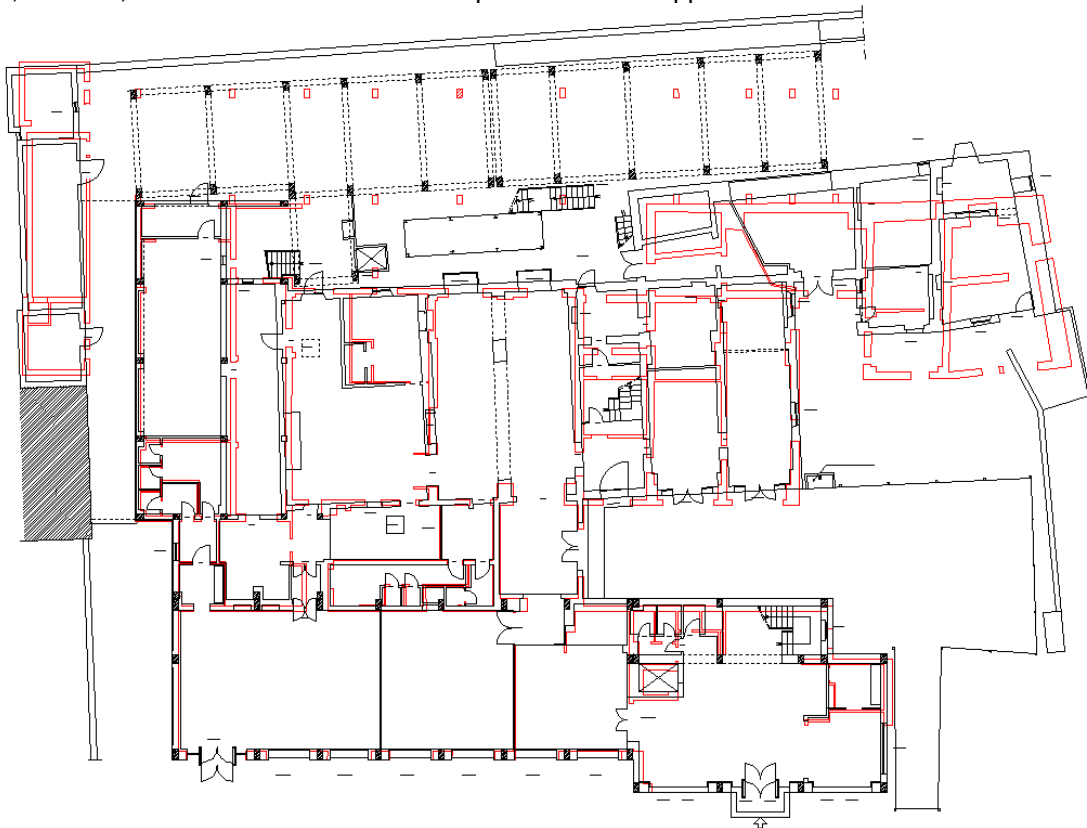
L'analisi è stata condotta per accertare che l'assetto plani volumetrico del complesso edilizio possedesse i requisiti di legittimità come definito dall'art. 9-bis del DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

In definitiva la legittimità può essere accertata per tutte le porzioni dell'edificato con l'eccezione di quanto di seguito descritto.

8.1.2. La rappresentazione grafica e le sanatorie

Le questioni edilizie scontano i difetti già evidenziati nel par. 6.1 - *Le rappresentazioni grafiche*.

Nel verificare la legittimità occorre tener conto dei difetti di rappresentazione che scontano tutti gli elaborati fin qui depositati presso i pubblici uffici. Nella immagine che segue viene sovrapposta la rappresentazione catastale, in rosso, ad un recente rilievo del complesso edilizio rappresentato con il colore nero.



Ad avviso dello scrivente il difetto di rappresentazione non sarebbe da qualificare come difformità.

Tale interpretazione dovrebbe essere condivisa con i responsabili dei procedimenti edilizi e paesaggistici.

Resta il fatto che tale situazione, associata alle criticità che sono di seguito descritte, depone a favore di una richiesta di sanatoria sia edilizia che paesaggistica, che contenga una rappresentazione grafica coerente con lo stato dei luoghi ed anche le variazioni prospettiche che sono state effettivamente realizzate e che non sono frutto di errata rappresentazione.

La richiesta di autorizzazione paesaggistica postuma è sottoposta alla valutazione della Commissione Paesaggistica Comunale ed al parere della Soprintendenza; ciò per dire che questi ultimi giudizi, benché

siano orientati dal complesso delle norme contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana che ha valenza di Piano Paesaggistico che dovrebbero fornire elementi oggettivi di valutazione, hanno una discreta connotazione soggettiva.

8.1.3. L'altezza del corpo della hall

Il corpo di fabbrica soprastante la hall risulta più alto di 45-55 cm rispetto a quanto autorizzato.

L'altezza indicata negli elaborati della licenza del 1968 era pari a ml. 14.80 mentre quella misurata varia da 15.25 a 15.45 metri, con il conseguente superamento della tolleranza del 2% di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001.

La questione assume particolare rilevanza in ordine alle limitazioni imposte dal comma 4 dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 che impedisce il rilascio di autorizzazioni paesaggistiche postume nel caso di aumenti di superficie o di volume. Peraltro occorre anche ricercare la conformità con lo strumento urbanistico che, stante l'altezza, non appare praticabile.

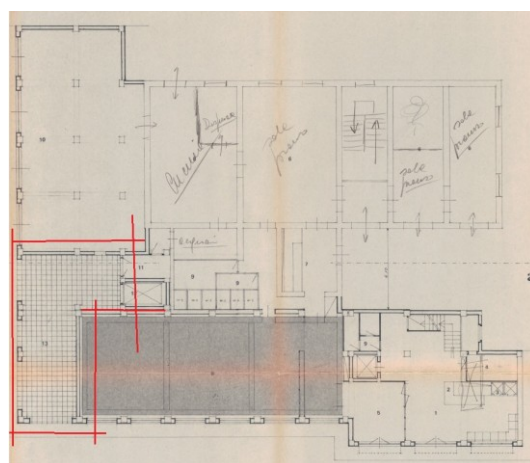
Una eventuale soluzione potrebbe essere quella di adeguare le quote del piazzale considerato che per accedere alla hall occorre superare due scalini posti all'esterno del fabbricato che, peraltro, pongono problemi con la normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

8.1.4. Salone in luogo del portico

Nella licenza del 1968 in testa al salone posto sul fronte principale era previsto un portico.

Gli atti reperiti depongono a favore della integrazione della superficie del portico all'interno della zona del salone e dei relativi servizi igienici.

La sanatoria è sottoposta al parere della Soprintendenza che valuterà anche l'applicabilità dei limiti di cui al 4° comma dell'art. 167 del D.-L.gs. 42/2004.



8.1.5. Slitamento del corpo di fabbrica

Al paragrafo "5.3.2-La licenza del 1968" è stato descritto che il corpo di fabbrica nord dell'albergo è stato realizzato in posizione traslata rispetto al titolo edilizio.

Anche questo aspetto dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia, paesaggistica e strutturale.

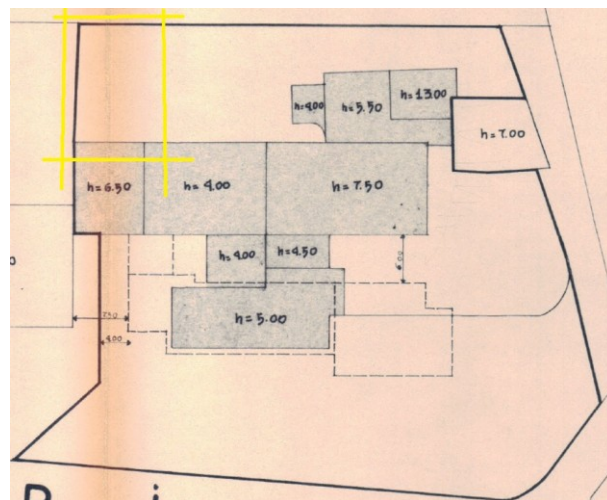
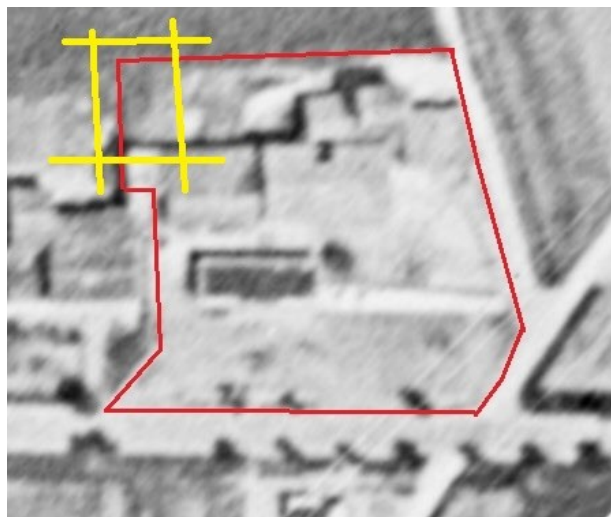
8.1.6. Depositi biancheria

I depositi della biancheria posti lungo il confine nord non compaiono in nessuno dei titoli autorizzativi.

Una porzione dei depositi, quella più prossima alla strada, esisteva fin dai tempi della fornace, è visibile nella fotogrammetria del 1956 ed è riportata nella consistenza plani volumetrica del 1966.

La porzione più interna evidenziata in giallo non risulta legittimata e, considerati i documenti raccolti, sarebbe stata realizzata nel periodo che va dal 1966 al 1976, cioè dopo l'imposizione del vincolo paesaggistico.

L'aumento di superficie costituisce impedimento all'ottenimento della autorizzazione paesaggistica postuma (art. 167, 4° comma, D.Lgs. 42/2004).



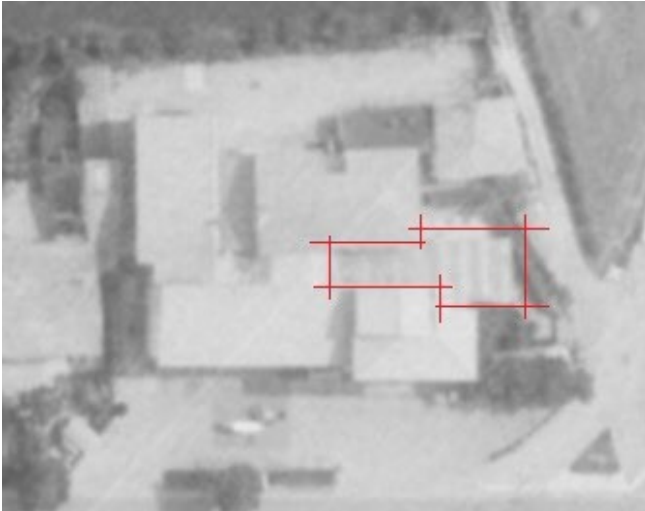
8.1.7. Portico n.1

Il portico n.1, antistante le originarie sale del ristorante, non risulta oggetto di titoli autorizzativi.

La copertura è realizzata con lastre di cemento-amianto sorretta da una struttura in ferro e compare nelle immagini fotogrammetriche del 1976.

Il portico svolge soltanto la funzione ombreggiante ma, tenuto conto che ha un manto di copertura impermeabile, non può essere legittimato né dal punto di vista edilizio né dal punto di vista paesaggistico in quanto costituisce aumento di superficie.

Peraltro è opportuno che la copertura in cemento-amianto venga opportunamente smantellata.



8.1.8. Montacarichi sul retro

Il montacarichi non compare in nessun titolo autorizzativo.

E' verosimile che il montacarichi sia stato realizzato negli anni '90; ciò in quanto le condotte degli impianti installate a partire dall'inizio del secolo sono installate a margine del corpo dello stesso montacarichi.

Si tratta di una struttura autoportante, ancorata al corpo scala posteriore, e tamponata con pannelli sandwich; le caratteristiche di struttura tecnologica lo sottraggono al calcolo dei volumi e delle superfici utili sia per gli aspetti edilizi che paesaggistici. Magari la finitura esterna potrà essere oggetto di valutazione dal punto di vista paesaggistico e dovrà essere sanato anche l'aspetto strutturale.



8.1.9. Opere interne e variazioni prospettiche

La distribuzione interna ha subito modifiche rispetto ai titoli autorizzativi.

Si tratta di modifiche all'interno dei locali che sono state realizzate dopo l'impianto o che sono state realizzate in maniera diversa da quelle autorizzate. Dette modifiche non hanno comportato aumento di volume e/o di superficie.

Son state inoltre realizzate alcune variazioni ai prospetti, in particolare sono state ridimensionate alcune aperture.

8.1.10. Cambio d'uso degli appartamenti

I due appartamenti all'interno del cortile sono stati annessi all'albergo con l'accampionamento del 1982. L'abitazione posta sul lato sud del complesso è stata annessa all'albergo con l'accampionamento del 2007. Per nessuna delle abitazioni è stato richiesto e/o ottenuto il cambio di destinazione d'uso che dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia.

8.1.11. Scala antincendio - Impianti

La scala antincendio è difforme dalla concessione 9868 del 09.05.2001.

In luogo di una scala a doppia rampa che partiva dall'ultimo piano e sbarcava sul cortile interno è stata realizzata una scala a rampa unica che collega il cortile al primo piano.

In adiacenza alla scala è stata realizzata la struttura in acciaio per le macchine dell'impianto di climatizzazione; anche detta struttura non risulta autorizzata.

A ciò deve essere aggiunta l'installazione di tutte le linee di impianto all'interno del cortile.

Le installazioni debbono essere sanate dal punto di vista edilizio, paesaggistico e strutturale.



8.1.12. Manto copertura cucina

Con la DIA 2306 del 20.02.2006 fu sostituita la copertura della cucina del ristorante.

Durante l'iter di formazione dell'autorizzazione paesaggistica la Soprintendenza prescrisse che il manto di copertura fosse realizzato in tegole marsigliesi.

La copertura è stata realizzata con pannelli sandwich di colore rosso mattone.

Ne consegue che le opere debbano essere adeguate ovvero che debba essere chiesta la riforma della prescrizione della Soprintendenza-



8.2. Gli aspetti strutturali

Per le strutture sono stati rilevati criticità, in relazione allo stato di manutenzione delle stesse, che sono state descritte al par. "7.4-Le strutture portanti".

A ciò debbono essere aggiunte le criticità relative alle opere strutturali che sono state realizzate senza autorizzazione per le quali dovrà essere richiesta sanatoria magari con la realizzazione di opere di adeguamento ove necessario.

8.3. Gli aspetti sanitari

8.3.1. Presenza di amianto

Nell'ambito del complesso edilizio è stata rilevata la presenza di alcune zone dove è presente l'amianto sotto forma di lastre di coperture, di depositi per l'acqua e di canne fumarie.

Il portico antistante le originarie sale del ristorante è interamente coperto con lastre di cemento-amianto; il portico con la sua copertura era già visibile nelle fotogrammetrie del 1976 ancorché non risulti autorizzato.

La copertura definisce un'area utilizzata dal ristorante come sala all'aperto, considerata anche la presenza di un barbecue.

Un'altra modesta tettoia realizzata con lastre di cemento-amianto è presente nella zona antistante la centrale termica.

E' opportuno che le coperture, stante anche i problemi di legittimità, la frequentazione della zona, la diretta esposizione e l'avvio di fenomeni di deterioramento delle lastre, siano rimosse con l'intervento di una ditta specializzata.

Sulla facciata dell'albergo che prospetta verso il cortile, nella zona soprastante la cucina, sono presenti un paio di canne fumarie realizzate con elementi di cemento-amianto; peraltro una delle canne è in disuso in quanto è stata versomilmente sostituita con un estrattore di aria al momento che fu rifatta la copertura della cucina.

Il mantenimento delle canne fumarie è anche conseguenza delle difficoltà di eseguire opere di manutenzione all'interno del cortile, specialmente per gli interventi che debbono essere eseguiti in quota.

Nelle soffitte è stata riscontrata la presenza di due depositi utilizzati per l'acqua; Le installazioni sono in un ambiente confinato ed i depositi sono al riparo degli agenti atmosferici. E' comque opportuno che si proceda al loro smantellamento in occasione degli interventi sulle coperture e sulle canne fumarie.

8.3.2. Superamento barriere architettoniche

Le attuali norme impongono che la struttura possa essere utilizzata dai soggetti con ridotte capacità motorie in tutti gli spazi di relazione; inoltre anche alcune camere debbono possedere tali requisiti.

In buona sostanza un soggetto diversamente abile che deambula con l'ausilio di una carrozzina dovrebbe essere in condizione di accedere in autonomia alla hall, al ristorante, ad alcune camere ed ai relativi servizi igienici che debbono possedere idonei requisiti dimensionali.

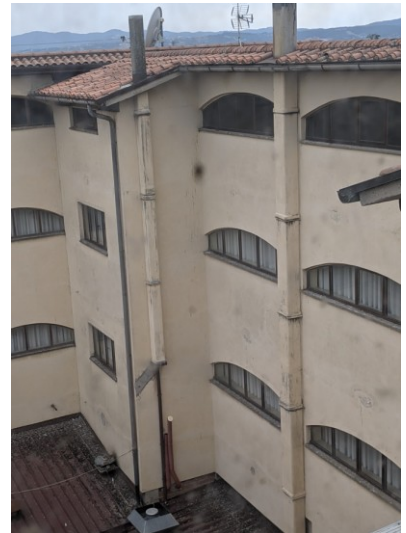
Tutto il complesso edilizio non è adeguato a tale condizione, benché le norme lo prevedano, vista l'assenza di bagni adeguati nelle zone di relazione (hall e ristorante), la presenza di differenze di quota tra tutte le camere ed i relativi bagni.

Per tale criticità assume rilievo lo sfalzamento del piano di imposta delle camere della porzione 2 rispetto al piano di calpestio di quelle della porzione 1.

8.3.3. Bagni per i dipendenti

Lo spogliatoio dei dipendenti, unico per maschi e femmine, è ricavato in un magazzino adiacente le originarie sale ristorante ed è privo di servizi igienici.

Non sono nemmeno presenti i servizi igienici per il personale del ristorante che le attuali normative prevedono siano separati da quelli degli avventori.



8.4. La sicurezza

8.4.1. Certificazioni

Non sono stati reperiti i progetti e le certificazioni relative agli impianti.

Il rifacimento degli impianti non è stato oggetto di titolo edilizio con il conseguente mancato deposito dei progetti in Comune.

Una rilevante questione è riferibile al mancato ottenimento della certificazione di prevenzione incendi da parte dei Vigili del Fuoco.

Un progetto per l'ottenimento di tale certificazione fu valutato dagli stessi VVF con parere del 19.04.1999; il parere era subordinato alla realizzazione di opere di adeguamento alla normativa anticendio ed alla produzioni di certificazioni da parte degli installatori.

Il progetto vistato dai Vigili del Fuoco tendeva a ridurre la lunghezza dei percorsi orizzontali di esodo e ad incrementare i collegamenti verticali; peraltro tale questione costituisce anche una criticità sull'utilizzo del complesso edilizio.

Le opere furono parzialmente realizzate con gli interventi autorizzati nel 1999 e nel 2001; durante l'esecuzione delle opere la Ditta ottenne una deroga all'esercizio temporaneo ma l'iter per l'ottenimento della certificazione di prevenzioni incendi si è arenato a causa della mancata realizzazione di opere edilizie anche di tipo strutturale.

8.5. La fiscalità

8.5.1. La rendita catastale

La rappresentazione catastale non è conforme allo stato di fatto.

Le schede catastali presentano i difetti di rappresentazione descritti nei precedenti paragrafi.

La rendita catastale dell'albergo fu oggetto di ricorsi incardinati dalla proprietà presso la Commissione Tributaria Provinciale e la Commissione Tributaria Regionale.

Poiché la rendita catastale di un bene classificato nella categoria D/2 si determina a seguito di un procedimento di stima, la Commissione Regionale ricalcolò la rendita nel 2006 sulla scorta della consulenza tecnica d'ufficio che aveva disposto.

C'è da tener conto che dopo l'intervento della Commissione Tributaria gli uffici centrali e quelli provinciali dell'Agenzia delle Entrate hanno emanato numerose istruzioni per la formazione della stima stessa propedeutica alla determinazione della rendita.

La stima deve essere eseguita con riferimento al biennio censuario 1988-89, prendendo a riferimento fabbricati efficienti, ancorchè svalutati in ordine alla vetustà, e con parametri riferiti a livello provinciale che prescindono dalla localizzazione degli immobili..

Secondo tali istruzioni l'aggiunta del montacarichi e dell'impianto fotovoltaico inciderebbero sul valore di stima e di conseguenza sulla rendita del complesso edilizio.

8.6. Il contesto

La posizione lungo la ex SS Tiberina 3bis ha fatto del complesso edilizio un importante punto di riferimento sia per la ristorazione che per l'accoglienza.

La realizzazione della E45 ha dirottato i flussi veicolari a lunga percorrenza, riducendo la strada ad un arteria a livello locale che, anche se mantiene un notevole flusso veicolare, ha influito sull'utilizzo della struttura che, stando alle informazioni assunte, era meta di numerosi agenti di commercio che frequentavano la zona.

La crisi economica che si è aperta nel 2008, magari associata a modelli imprenditoriali superati, ha compromesso molte della attività della alta Valtiberina con una sensibile riduzione degli operatori che gravitavano in zona.

A ciò si aggiunga che dalla fine del secolo scorso, in prossimità dello svincolo sulla E45, è stato aperto un altro albergo-ristorante con 75 camere e spazi per convegni che ha catalizzato una discreta parte della clientela dell'Hotel La Balestra. Infine l'accoglienza diffusa costituita da agriturismi, B&B e strutture simili, ha ulteriormente inciso sull'erosione dei clienti della Ditta.

9. Le condizioni del complesso edilizio

L'impianto del complesso edilizio, in ragione della sua attuale consistenza, risale all'inizio degli anni '70 del secolo scorso.

All'epoca il ristorante era stato oggetto di interventi di ristrutturazione ed ampliamento che lo rendevano funzionale per le esigenze dell'epoca; le stesse considerazioni possono essere svolte anche per l'albergo.

Pertanto l'integrazione delle abitazioni del titolare nell'ambito della struttura assolvevano al compito di gestione e controllo complessivo dell'attività, secondo un diffuso modello imprenditoriale che richiedeva la costante presenza del titolare.

Dopo 30 anni di esercizio la struttura ha cominciato a necessitare di interventi di manutenzione ed ha palesato i limiti del suo assetto, frutto della sovrapposizione di diversi interventi.

E' stato necessario un massiccio intervento sugli impianti, con soluzioni che hanno continuato ad adattarsi all'originario assetto ma che sono risultate invasive sia per il cortile che per le zone di servizio esterne; la prima conseguenza è stata quella di compromettere ulteriormente le abitazioni del titolare già soffocate dagli ampliamenti dell'albergo. Gli interventi hanno risolto in parte la funzionalità degli impianti che continuano a scontare il dispersivo assetto della struttura.

Il rifacimento degli impianti, e la verosimile usura delle camere, imposero un intervento di riqualificazione dell'albergo che, comunque, mantenne il proprio assetto con un unico collegamento verticale dalla hall e con quasi la metà delle camere che non vedevano risolta la questione della complicata accessibilità conseguente la lunghezza dei percorsi orizzontali e la differenza di quota da dover superare con una rampa di scale.

Anche la zona del ristorante subì un pesante intervento sugli impianti ma non fu oggetto di un sostanziale rifacimento delle finiture.

In definitiva, allo stato attuale, il complesso edilizio si presenta con il medesimo assetto di 50 anni fa, con molte criticità che non sono state affrontate nel corso del tempo e che condizionano l'ordinaria gestione dell'attività.

Alcune criticità riguardano le condizioni di sicurezza, quali ad esempio la prevenzione incendi, le verifiche strutturali delle parti non autorizzate, il recupero delle coperture ammalorate o lo smaltimento dell'amianto, mentre altre sono riferibili a convenienti condizioni di gestione, quali la funzionalità ed efficienza degli impianti anche con riferimento al contenimento dei consumi energetici. Ultimo ma non ultimo anche la questione del superamento delle barriere architettoniche.

La soluzione ad alcuni di questi problemi dovrà necessariamente passare per interventi che modificheranno l'aspetto estetico del complesso edilizio e che dovranno ottenere l'autorizzazione paesaggistica in ragione del vincolo paesaggistico che interessa l'area.

10. La stima degli immobili

Il complesso edilizio è destinato ad albergo-ristorante ed è costituito da superfici con caratteristiche e funzioni eterogenee; peraltro anche le superfici destinate alla funzione principale possiedono diverse caratteristiche e debbono essere valutate in maniera diversa.

Pertanto per ottenere la superficie commerciale del complesso edilizio occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio le superfici relative alle varie funzioni.

Nella tabella che segue viene proposto il calcolo della superficie commerciale.

<i>Piano</i>	<i>destinazione</i>		<i>superficie utile</i>	<i>coeff</i>	<i>superficie ragguagliata</i>	
Terra						
	Hall - Bar	Te	223	1,00	223,00	
	Sala anteriore	Tf	154	1,00	154,00	
	Sale posteriori	Tc	197	0,80	157,60	
	Cucina	Th	138	0,80	110,40	
	Dispensa	Ti	107	0,70	74,90	
	Servizi	Tg	79	1,00	79,00	
	Spogliatoi	Td	46	0,60	27,60	
	Impianti	Tb	82	0,30	24,60	
	Magazzini	Tl	63	0,10	6,30	
	Magazzini casa	Ta	77	0,40	30,80	
	Portico 2		239	0,10	23,90	
						912,10
Ammezzato						
	Magazzino	Aa	81	0,30	24,30	
	Impianti	Ab	90	0,30	27,00	
	Impianti	Ac	70	0,30	21,00	
	Magazzino	Ad	16	0,40	6,40	
						78,70
Primo						
	Albergo 1	1	545	1,00	545,00	
	Albergo 2	2	256	0,80	204,80	
	Magazzini A	A	284	0,70	198,80	
	Magazzini B	B	95	0,70	66,50	
	Magazzini C	C	15	0,40	6,00	
						1.021,10
Secondo						
	Albergo 1	1	545	1,00	545,00	
	Albergo 2	2	256	0,80	204,80	
						749,80
Terzo						
	Albergo 1	1	138	1,00	138,00	
	Albergo 2	2	256	0,80	204,80	
	Soffitta 1		407	0,05	20,35	
						363,15
Quarto						
	Soffitta 1	1	85	0,10	8,50	
	Soffitta 2	2	256	0,05	12,80	
						21,30
TOTALE					3.146,15	

La stima potrà essere approssciata con il metodo comparativo tenendo conto che il valore unitario del complesso edilizio può essere considerato intermedio tra una destinazione residenziale ed una destinazione direzionale.

L'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate propone dei valori minimi che per il residenziale ed il direzionale si attestano su dei valori minimi dell'ordine di 1.050 €/mq. che, stante le notevoli dimensioni del complesso edilizio debbono essere presi a riferimento.

Il valore unitario dovrà essere abbattuto di una percentuale nell'ordine del 40% in ragione delle criticità individuate in corso di consulenza.

Ne consegue che il valore del complesso edilizio può essere calcolato nel seguente modo.

$$\begin{array}{rcccl} \text{mq} & \text{€/mq} & & & \text{€} \\ 3.146,15 & \times & 1.050,00 & \times & 60\% = 1.982.074,50 \end{array}$$

Considerato che l'alienazione dovrebbe avvenire nell'ambito di una procedura esecutiva ed in linea con le indicazioni del Tribunale di Arezzo il valore può essere fissato in €. **1.685.000,00** con una riduzione del 15% circa del valore di stima.