

COMUNE DI RAVENNA

PIANO DI AMPLIAMENTO DEL CAMPEGGIO ADRIA - CASALBORSETTI

RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE
E VALORIZZAZIONE NATURALISTICA

AMPLIAMENTO DEL CAMPEGGIO ADRIA ATTRAVERSO LA RIQUALIFICAZIONE PROMOZIONE E INCENTIVAZIONE DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE

COMMITTENTE:

CAMPING ADRIA SRL

VIA SPALLAZZI 30 CASALBORSETTI 48123 RAVENNA



ARC·LAB

Arch. MARA BOTTONI Arch. AIDA MORELLI

Via Magazzini Posteriori, 41
48122 Ravenna (RA) - Italia
Tel: (+39) 0544 35345
info@studioarclab.eu - www.studioarclab.eu



STUDIO VERDE

Dott. for. GIOVANNI GRAPEGGIA

Via Luigi Galvani, 4
47122 Forlì (FC) - Italia
Tel: (+39) 0543 705445
segreteria@studio-verde.it - www.studio-verde.it



Ing. GIOVANNI MINORI
collaboratore Ing. LETIZIA PRETOLANI

Via Don Minzoni, 116
48121 Ravenna (RA) - Italia
Tel: (+39) 0544 38567
giovanniminori@libero.it



**SERVIZI INTEGRATI
GESTIONALI AMBIENTALI**

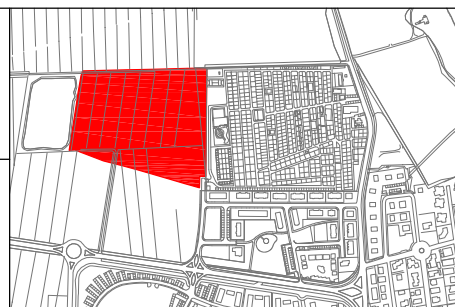
Via Circonvallazione Piazza Armi, 130
48122 Ravenna (RA) - Italia
Tel: (+39) 0544/1882201, Fax: 0544/422417
segreteria@servin-c.it - www.servin-c.it



**STUDIO TECNICO
CORTESI**
di FABIO SAVIOLI

Via Garigliano, 9/1
48022 Lugo (RA) - Italia
Tel: (+39) 0545 30750
info@studiocortesi.com - www.studiocortesi.com

Ing. DAVIDE FUCHI
Viale Carlo Pisacane, 100
48122 Ravenna (RA) - Italia
Tel: (+39) 347 0590584
davidefuchi@gmail.com



1

0

rev.

05/08/2024

data

redatto

verificato

approvato

STIMA CONTRIBUTO STRAORDINARIO

ELABORATO R.20 Rev1

Destinatario **CAMPING ADRIA SRL**

Via Spalazzi, n. 30
48123 Casalborgorsetti, Ravenna (RA) – Italia
C.F. 00202770392 – P.IVA 00202770392

Data 27/08/2024

Documento Relazione tecnica

Oggetto **Ampliamento del Campeggio Adria attraverso la riqualificazione, promozione e incentivazione dell'attività produttiva esistente**
Relazione di stima dell'incremento di valore per la determinazione del Contributo Straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera D/ter del DPR 380/2001 e DAL Regione E.R. 186/2018
Revisione a seguito delle variazioni e degli approfondimenti svolti a seguito della conferenza dei servizi istruttoria del 04/04/2024

Descrizione degli interventi ed oggetto della variante urbanistica

Secondo quanto prospettato nella relazione tecnico descrittiva generale del P.A.U.R., la variante urbanistica di cui la presente relazione intende valutare il Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVG) rientra all'interno di un Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale (PAUR), finalizzato alla realizzazione e all'esercizio dell'ampliamento dell'esistente campeggio Villaggio Camping Adria a Casal Borsetti in via Spalazzi n. 30.

L'area in cui intende svilupparsi l'ampliamento è di proprietà della soc. Fula snc di Bassani Gian Luca e C., mentre il campeggio esistente denominato Villaggio Camping Adria è di proprietà di Bertuzzi Simonetta, Bucchi Alberta, Bucchi Alberto, Bucchi Federica. La proposta viene presentata dalla società Camping Adria srl la quale risulta essere il gestore/affittuario del Villaggio Camping Adria.

Si riprende dalla relazione tecnico descrittiva generale [ELABORATO DESCRITTIVO R.1 Rev1] relativamente all'inquadramento urbanistico:

L'area coinvolta al presente progetto indicato come Ampliamento del complesso ricettivo all'aria aperta "Camping Villaggio Adria" costituisce un insieme di aree per circa mq. 53.475,00, che compongono un'unica superficie avente configurazione di poligono irregolare, per un lato confinante con il lato estremo del campeggio ad ovest.

Tale nucleo di aree su cui si prospetta col presente progetto l'ampliamento del campeggio "Adria" ricadeva nell'ambito (EX AVN 1) Area di Valorizzazione Naturalistica istituita dal PSC e programmata come attuazione dal vigente POC II. e che si è esaurita alla fine del 2022.

All'area si accede attualmente da via Dulcamara strada a fondo chiuso che arriva direttamente sull'area di ampliamento in fregio al campeggio esistente, ma, a completamento dell'intervento, l'accesso pubblico sarà unicamente quello già

esistente da via Spallazzi 30 e l'area in ampliamento non avrà accessi autonomi e/o aggiuntivo ma sarà raggiungibile unicamente attraverso il campeggio esistente.

5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA E INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nell'ambito del progetto è stato condotto uno specifico studio di inserimento urbanistico finalizzato ad inquadrare le aree d'intervento all'interno degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata di carattere regionale e provinciale e negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

I Piani esaminati (ELABORATO T.1 - T.2) sono:

- Piano Territoriale del Parco Regionale del Delta del Po (PTP),
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP),
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (PSRI),
- Piano delle Opere di bonifica e difesa del suolo (Consorzio di Bonifica Renana),
- Piano Strutturale Comunale (PSC),
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE),
- Piano Operativo Comunale (POC).
- Piano Urbanistico Generale (PUG).

Dalla cartografia risulta ancora l'ambito **AVN 1**, ora non più in essere, e riguardava un comparto esteso più di 500 ha, con propaggini occidentali dell'abitato di Casalborsetti che si estendeva verso ovest sino alla SS 309 – Romea, mentre a nord il limite era costituito dal corso del fiume Reno e a sud dal corso del canale Destra Reno.

Per tale comparto il **PSC** proponeva la creazione di un vasto progetto di rimodellazione dei suoli con costituzione di dune artificiali, rimboschimenti a pineta ed altri interventi dai quali ci si attendeva una sorta di rigenerazione di alcuni tratti a valenza naturalistica in questa parte del territorio ravennate.

L'attuazione del piano proposto ripercorre gli stessi obiettivi e come procedimento rientra nelle disposizioni di cui all'**art. 53 della L.R. 21/12/2017 N.24** attraverso lo svolgimento di un Procedimento Unico redigendo un progetto definitivo. Trattasi del seguente intervento di opere:

“b) interventi di ampliamento e ricostruzione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero collegate in prossimità delle medesime attività”.

Il PAUR, così come specificato nel RUE all'art. III.1.2, disegna un piano attuativo seguendo l'iter attraverso l'acquisizione di tutte le autorizzazioni, pareri o nulla osta necessari per la realizzazione dell'opera.

L'intervento riguarda l'ampliamento del campeggio esistente e tra gli interventi complessivi, il più consistente, risulta essere un manufatto tecnologico, una cabina elettrica, in corso di realizzazione, e realizzata lungo via Spallazzi ubicata in prossimità di quella esistente. La realizzazione di tale manufatto ha seguito un procedimento autonomo SCIA impianto risultato necessario e funzionale per le predisposizioni delle colonnine delle piazzole e per l'illuminazione dell'area in ampliamento.

Le altre opere sono sostanzialmente opere di organizzazione dell'area, come il disegno della viabilità e l'apprestamento

delle linee tecnologiche per l'erogazione dei principali servizi di rete, e che quindi, in caso di abbandono del disegno oggi proposto, sarebbero lasciate nel terreno senza necessità di ricorrere a demolizioni di sorta, ma, al più, come nel caso dei lampioni di illuminazione, si dovrebbe procedere alla loro rimozione e recupero.

Inoltre per soddisfare le dotazioni di cui alla L.R. 16/2004 sarà costruito un gruppo servizi igienici in elementi prefabbricati come da TAV.9.

Il territorio che accompagna l'area di Casalborsetti è caratterizzato da forti componenti ambientali ed antropiche, elementi che rendono questo tratto unico e ben riconoscibile.

Dando uno sguardo al paesaggio si percepisce come gli elementi antropici abbiano condizionato lo sviluppo di questa porzione di territorio che, come il resto del litorale ravennate dal dopoguerra ad oggi, ha subito gli effetti del progresso e della crescita economica: uno sviluppo edilizio turistico che dal punto di vista ambientale ha influenzato il rapporto tra la costa, le aree agricole e quelle naturali.

INQUADRAMENTO GENERALE DEL CAMPEGGIO

Il campeggio Adria, è stato realizzato nel 1967, sulla base di un organico progetto approvato dal Comune di Ravenna con l'autorizzazione edilizia n. 588 del 30/6/1967, che comprendeva l'assetto organizzativo di base, un ufficio accettazione, servizi igienici ed una struttura commerciale.

Identificato catastalmente alla Sezione Sant'Alberto, Foglio 22 Particelle 120 e 593¹, è gestito dalla società "Camping Adria srl."

Il complesso gode di buone condizioni in quanto all'erogazione dei servizi tecnologici, esso è infatti allacciato alla rete Hera per quanto riguarda rifornimento di acqua potabile e smaltimento degli scarichi fognari (che sono convogliati in fognatura pubblica nella via Spallazzi ed avviati al depuratore).

L'impianto elettrico serve sia la rete di illuminazione interna che le colonnine per l'erogazione della corrente elettrica ai clienti. In particolare l'illuminazione è assicurata lungo tutta la rete interna della viabilità e nei servizi igienici.

La società intende ora sviluppare la propria attività mediante ampliamento del proprio settore lavorativo e per fare questo, non potendo sfruttare ulteriormente gli spazi esistenti presenti nell'attuale campeggio, con il presente procedimento unico propone all'Amministrazione Comunale la presente istanza con la quale richiede la trasformazione di porzione di terreno agricolo prospiciente il campeggio.

L'area in ampliamento è identificata al Catasto terreni come riportato nella Tabella 1 e classificata a seminativo, di mq. 53.475,00; la trasformazione urbanistica in previsione riguarda la sistemazione al fine di permettere l'ampliamento dell'attività di Campeggio come definita dall'Art. VIII.6.14 del RUE "Struttura ricettiva all'aria aperta" senza nessun aumento di volumetria.

La proposta di variante urbanistica come già sopra descritto non prevede la definizione di alcun indice di utilizzazione territoriale/fondario con creazione di nuova di superficie utile.

L'area nella quale è in previsione l'intervento di trasformazione urbanistica ricade nella zona SN.8 Zone di integrazione dello spazio naturalistico (EX AVN 1).

1 Per una superficie catastale complessiva di mq 79.782 = mq 79.751 + mq 31

USO ATTUALE DEL SUOLO

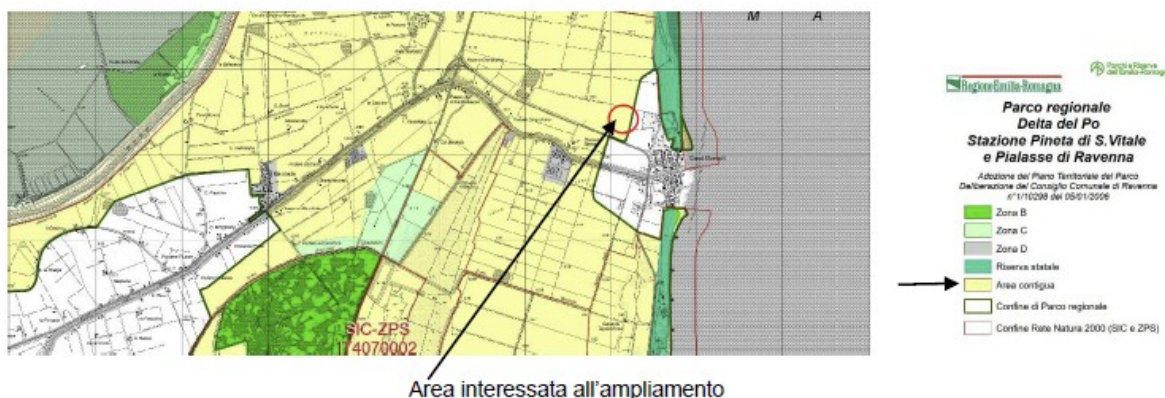
Attualmente l'area è destinata ad usi agricoli e la riunificazione di quest'area con l'attività turistica esiste sono le premesse e il presupposto per procedere con il suddetto procedimento.

6. RAPPORTO CON IL PIANO DI STAZIONE DEL PARCO DEL DELTA DEL PO

Il presente **progetto** ricade all'interno del **Parco del Delta del Po**, ovvero il "Piano di Stazione Pineta di San Vitale e Piasse di Ravenna".

L'ambito del Piano di Stazione del Parco del Delta del Po nel quale ricadono le aree del presente progetto è quello designato dall'**art. 27** delle norme di attuazione come "**Zone di Area Contigua**"; tale aree rappresentano i contesti immediatamente limitrofi, ai quali si chiede di rendersi disponibili per operare la transizione fra le aree cuore del parco ed i suoli nei quali le varie utilizzazioni si realizzano senza limiti particolari. Al comma 14.4, definisce la relazione che le misure delle norme del Parco di Stazione intrattengono con il sistema locale dei piani, poiché in tali aree "...sono attuabili le previsioni della strumentazione urbanistica comunale vigente (PSC/POC/RUE) e suoi strumenti attuativi approvati e convenzionati prima dell'approvazione delle seguenti norme."

Infatti nelle NTA del PSC, all'art. 62 "Finalità e componenti dello Spazio naturalistico" (componente di piano che comprende anche le AVN, fra le quali la AVN 1 relativa a Casalborsetti), al comma 1, è stabilito che nello spazio naturalistico il PRG darà "attuazione anche agli obiettivi e alle finalità dettate dal Piano di stazione del Delta del Po...", più oltre, al comma 4, si identificano come Manufatti funzionali coerenti col contesto dello spazio naturalistico "i Centri aziendali integrabili, i Campeggi, i Capanni, gli Allevamenti ittici e le strutture dedicate all'uso turistico-sportivo-ricreativo dell'arenile".



Il progetto presentato si allinea secondo le direttive del Piano di Stazione, che vuole non solo conservare l'esistente ma favorire anche nuovi livelli di sviluppo delle attrattive ambientali attraverso una pianificazione urbanistica.

Le modalità di intervento negli strumenti urbanistici sono rappresentati nella tavola "Stato dei luoghi e proposta di variante" [ELABORATO GRAFICO T.1BIS REV1].

Individuazione catastale

Secondo le visure catastali svolte alla data del 24/07/2023, le aree oggetto della presente relazione risultano così censite

all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna:

- Catasto **Terreni**, Comune di **Ravenna**, Sezione **Sant'Alberto**, Foglio **22**, Particella **376**, Redditi: dominicale **€ 49,56**, agrario **€ 55,73**, Particella con qualità **SEMINATIVO** di classe **4**, Superficie: **9.384 m²**
- Catasto **Terreni**, Comune di **Ravenna**, Sezione **Sant'Alberto**, Foglio **22**, Particella **380**, Redditi: dominicale **€ 170,99**, agrario **€ 192,27**, Particella con qualità **SEMINATIVO** di classe **3**, Superficie: **32.373 m²**
- Catasto **Terreni**, Comune di **Ravenna**, Sezione **Sant'Alberto**, Foglio **22**, Particella **382**, Redditi: dominicale **€ 0,53**, agrario **€ 0,59**, Particella con qualità **SEMINATIVO** di classe **3**, Superficie: **100 m²**
- Catasto **Terreni**, Comune di **Ravenna**, Sezione **Sant'Alberto**, Foglio **22**, Particella **384**, Redditi: dominicale **€ 4,43**, agrario **€ 4,98**, Particella con qualità **SEMINATIVO** di classe **3**, Superficie: **838 m²**
- Catasto **Terreni**, Comune di **Ravenna**, Sezione **Sant'Alberto**, Foglio **22**, Particella **386**, Redditi: dominicale **€ 56,94**, agrario **€ 64,03**, Particella con qualità **SEMINATIVO** di classe **3**, Superficie: **10.780 m²**

Variazioni e degli approfondimenti svolti a seguito della conferenza dei servizi istruttoria del

04/04/2024

Rispetto al contenuto della presente relazione, la richiesta di integrazioni a seguito della prima seduta della conferenza dei servizi istruttoria del 04/04/2024 del 23/04/2024, PG 91248/2024 specificava in particolare:

32) si chiede di riformulare il calcolo del contributo straordinario contenuto nell'elaborato R.20 – Stima contributo straordinario. In particolare, con riferimento alla “Stima del valore V_post: ipotesi B”, non risulta pertinente la detrazione derivante dall'applicazione del coefficiente 0,30 che vale esclusivamente per le aree interessate dalla presenza di servitù di elettrodotto e metanodotto, non dalla presenza di vincoli di carattere paesaggistico;

Oltre all'integrazione finalizzato al riscontro a tale richiesta, il complesso delle integrazioni ha determinato alcune variazioni progettuali che hanno rilevanza sulla stima dell'incremento di valore ai fini della determinazione del contributo straordinario e che vengono dunque recepiti nella presente relazione. Tra queste, si ritiene di riassumere:

- differente dislivello tra la quota progettuale delle piazzole e della viabilità principale rispetto all'attuale piano di campagna con conseguente aumento del movimento terra (rif. ELABORATO GRAFICO T.8 REV1)
- mantenimento ed estensione di una porzione di vegetazione spontanea in naturale evoluzione (rif. ELABORATO GRAFICO T.10 REV1)
- formazione di un nuovo gruppo di servizi igienici amovibili in posizione baricentrica all'ampliamento (rif. ELABORATO GRAFICO T.9 REV1)
- individuazione di n. 15 piazzole allestite con unità abitative mobili (rif. ELABORATO DESCRITTIVO R.1 REV1, Allegato 2)

Ulteriormente, alla luce degli approfondimenti svolti, si è proceduto all'aggiornamento e l'attualizzazione dei dati al 2024, utilizzando per precisione il listino attuale (anno 2024) e i dati di occupazione di piazzole/case mobili effettivi, mediati negli ultimi 5 anni (anni 2019-2023), mentre nella versione precedente risultano semplicemente ipotizzati.

Inquadramento normativo

A titolo di premessa, si ritiene di richiamare preliminarmente i riferimenti normativi a livello statale, regionale e comunale in ipotesi di variante urbanistica, riportando gli stralci pertinenti:

- **a livello statale:** D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, art. 16 e 19

incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

[...]

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

- **a livello regionale:** D.A.L. n. 186 del 20/12/2018 "Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia», Allegato A, Paragrafo 4

4.5. Il contributo straordinario è fissato nella misura pari al **50%** del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT).

4.6. L'MVGT è riferito alla **valorizzazione fondiaria**, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione. Nel caso di trasformazioni senza elementi di eccezionalità di progetto e funzioni, la stima del valore avviene seguendo la seguente formula:

Maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT) = (V post – V ante)

dove:

- V_{post}: rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.
- V_{ante}: rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificate da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

4.7. Nei casi in cui, per la **complessità della trasformazione proposta**, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria il contributo straordinario è calcolato attraverso il **metodo analitico** del valore della trasformazione come di seguito determinato:

l'MVGT è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (V_{m_post}) ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (V_{m_ante}) meno i costi della trasformazione (K):

$$MVGT = V_{m_post} - V_{m_ante} - K$$

dove:

- V_{m_post} , Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica;
- V_{m_ante} , Valore di mercato di partenza dell'immobile è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento

I valori di mercato sono desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ove disponibili.

Il Comune, d'ufficio o su istanza degli interessati, può accertare il valore originario dell'area di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico con procedimenti di stima indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da specificità non standardizzabili, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili da OMI (attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.).

I parcheggi pertinenziali concorrono come unità immobiliari autonome alla formazione dei Valori di mercato, salvo nei casi in cui si tratti di parcheggi legati da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n.122/1989 o di altra normativa speciale.

- K , costi della trasformazione è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima:
 1. costo tecnico di costruzione del fabbricato: è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro

quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine. Il Comune in ogni caso ha la facoltà di fissare il costo parametrico di costruzione anche sulla base di analoghe trasformazioni edilizie realizzate;

Nel caso di RE che non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di costruzione deve essere considerato il costo della demolizione degli immobili esistenti.

2. spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali desunte da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;
3. contributo di costruzione, se dovuto, costituito dalla somma di U1 e U2, D, S e QCC, calcolati in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto 2;
4. eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica;
5. opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (3,5 % della voce 1);
6. costo delle bonifiche dei suoli inquinati calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'art. 244 del D. Lgs.n.152/2006;
7. spese tecniche di progettazione (10% delle voci 1 + 2);
8. oneri finanziari, rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di 5 anni, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento; il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread al 2% per una durata del mutuo finale di quindici anni;
9. oneri per la commercializzazione che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post);
10. profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post)

Rispetto al tema, inoltre, sussistono alcuni specifici pareri della Regione Emilia-Romagna, Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'Edilizia, Sicurezza e legalità, di cui si riportano alcuni aspetti:

- PG 2020/519196 del 23/07/2020 *“Parere in merito all'applicazione del contributo straordinario (CS) e in*

particolare in caso di intervento di ampliamento di un'attività produttiva esistente ai sensi dell'art. 53 della LR n. 24 del 2017":

Nel caso di specie, risultando – sempre secondo quanto specificato nella richiesta di parere - l'area oggetto del procedimento unico libera da edificazione, la determinazione del CS deve essere condotta attraverso il ricorso al metodo semplificato di cui al punto 4.6. della DAL 186 del 2018, il quale fa diretto riferimento alla valorizzazione fondiaria (alla plus-valenza) che consegue dall'approvazione del Provvedimento speciale.

- PG 2020/338367 del 05/05/2020 *"Determinazione del Contributo Straordinario per ampliamento di un'attività produttiva esistente"*

Con il quesito posto con e-mail del XXX si chiede di avere indicazioni per il calcolo del contributo straordinario (CS), con la modalità del metodo analitico di cui al punto 4.7 della DAL 186/2018, dovendo determinare l'importo del CS per l'ampliamento di un'attività produttiva esistente su area libera a seguito di variante urbanistica speciale ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010. Si forniscono le seguenti precisazioni rimanendo ferma la competenza esclusiva dell'Amministrazione comunale nella valutazione del caso concreto, in considerazione di tutti gli elementi di fatto e di diritto rilevanti.

Per il caso esposto, trattandosi di area libera, limitrofa all'insediamento esistente, il metodo per il calcolo del CS è il metodo diretto di cui al punto 4.6.

Dando atto che l'area oggetto di variante urbanistica risulta attualmente libera, ne deriva dai pareri citati che necessita l'applicazione del solo metodo semplificato o diretto.

Inquadramento del problema ed analisi degli aspetti estimativi specifici della richiesta di variante urbanistica

L'inquadramento normativo esposto chiarisce che l'obiettivo di stima è finalizzato a valutare il maggiore valore delle aree di terreno conseguente ad una variazione degli strumenti urbanistici o ad una deroga disposta nel rilascio di un permesso di costruire. Tale valutazione è semplice e comprensibile quando la variazione di strumento urbanistico determina una marcata differenza di tipologia di destinazione d'uso (ad esempio una variazione da rurale ad artigianale/industriale ovvero da produttivo a residenziale o da rurale a residenziale) o quando la variazione richiesta permette maggiori superfici, superiori volumi o diverse distanze ovvero in generale più favorevoli parametri urbanistici. Molto meno intuitiva quando si tratta di una destinazione finale non facilmente inquadrabile nelle destinazioni d'uso principali, come è il caso in esame.

Dall'analisi normativa appaiono chiari due aspetti:

1. essendo l'area oggetto di trasformazione urbanistica attualmente libera e priva di manufatti, deve essere applicato

il solo metodo semplificato o diretto

2. essendo l'area oggetto di trasformazione attualmente un suolo agricolo, deve essere utilizzato come valore **V_ante** (valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici) quello dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia Romagna

Decisamente più complessa la valutazione del valore **V_post** per le seguenti considerazioni:

1. la tipologia e la destinazione dell'area edificabile in questione (area destinata ad ampliamento di campeggio, priva di possibilità realizzazione di volumi edificati) non presenta un numero significativo di transazioni per beni assimilabili che possano rendere facilmente applicabile una analisi di mercato, per quanto sussistano alcuni riferimenti pertinenti
2. tale tipologia di area non risulta pienamente compresa o espressamente analizzata dal regolamento locale per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU, poiché questo considera un unico valore unitario applicabile ad aree con destinazioni e utilizzi e valori di mercato sostanzialmente differenti (Art. 105: prestazioni per la città di nuovo impianto prevalentemente per attività turistica; Art. 106: prestazioni per la città di nuovo impianto prevalentemente per attività produttiva; Art. 107: prestazioni per la città di nuovo impianto per attività miste)
3. considerando che la variante urbanistica è strettamente connessa e indissolubile rispetto alla progettazione contenuta nel piano, si deve osservare che l'area oggetto di valutazione costituisce un ampliamento dell'area esistente e risulta strettamente connessa e pertinenziale a questa, non potendo essere utilizzata autonomamente o frazionabile, essendo tutti i servizi principali (reception, bar/ristorante, market, direzione, piscina, pizzeria, servizi igienici principali, ecc.) dislocati nell'area esistente.

L'area in questione assume pertanto un carattere di pertinenza rispetto al campeggio esistente

4. inoltre, la previsione progettuale (nonché l'assoggettabilità dell'area a vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del D.Lgs 42/2004 e l'inserimento nel Parco del Delta del Po (D.Lgs 42/2004, art. 142 lettera f) prevede una trasformazione dell'area con un diverso utilizzo ma **non ammette alcuna edificabilità e/o realizzazione di alcun volume all'interno dell'area in questione**. Ciò la distingue nettamente da un'area effettivamente e normalmente edificabile.

Per tali ragioni, si propongono alcuni metodi di stima per la valutazione del V_post:

1. valutazione dell'area attraverso metodo di comparazione, considerando il valore unitario corrisposto in una recente compravendita di un'area avente destinazione analoga/simile a Lido di Dante, per quanto questa dotata di effettiva (pur modesta) capacità edificatoria

2. valutazione dell'area attraverso i valori previsti dal regolamento locale per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU, con gli opportuni adattamenti per la particolare destinazione e per essere ampliamento pertinenziale ad una struttura esistente
3. valutazione dell'area attraverso il costo di trasformazione calcolato sulla base della previsione progettuale e della capitalizzazione dei redditi ipotizzabili dalla nuova struttura

Consistenza dell'area

Secondo quanto riportato nella relazione tecnico descrittiva generale del P.A.U.R. nonché rispetto ai dati catastali, l'area oggetto della valutazione in cui effettivamente si applica e ha i suoi effetti la variante urbanistica è pari a **mq 53.475**.

Sulla base degli elaborati progettuali, la superficie può essere così distinta:

- viabilità principale carrabile e parcheggi in calcestre semipermeabile mq 5.087
 - viabilità secondaria carrabile e parcheggi in ghiaia rinverditata permeabile mq 3.367
 - piazzole in erba (per complessive circa 112 piazzole della dimensioni di 12 x 10 metri, di cui 15 predisposte a unità abitative mobili, di due diverse tipologie) mq 13.440
 - aree a verde, di uso comune e stoccaggio (compreso bosco) mq 31.581
- di cui:
- aree a verde, di uso comune e stoccaggio (esclusa area a evoluzione naturale) mq 25.677
 - aree a evoluzione naturale esistente mq 4.258
 - aree a evoluzione naturale esistente in ampliamento mq 1.646

Tali quantità saranno utilizzate unicamente per la stima del valore V_{post} nell'IPOTESI C (valutazione dell'area attraverso il costo di trasformazione).

Stima del valore V_{ante}

Secondo quanto previsto dall'art. 4.6 dell'Allegato A della D.A.L., si riporta il valore agricolo medio per l'anno 2024 della REGIONE AGRARIA N. 3 - Pianura di Ravenna: Comuni di Cervia, Ravenna, per la coltura individuata dalla visura catastale:

- seminativo: €/ha 27.000,00

Si determina pertanto il valore V_{ante}:

	Superficie oggetto di variante urbanistica mq	Valore €/mq	Valore totale €
rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificate da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle			
V_ante aree edificabili ai fini IMU.	53.475	€ 2,70	€ 144.382,50

Stima del valore V post: IPOTESI A. valutazione dell'area attraverso metodo di comparazione

Sulla base delle indagini di mercato svolte (peraltro espressamente previste dall'art. 4.6 dell'Allegato A della D.A.L.), si è reperita una compravendita per scrittura privata autenticata del 21/12/2022, Notaio I. Bugani di Ravenna (RA), Rep. 38.577/13.803, tra la società venditrice GRUPPO RITMO SRL, con sede in Ravenna (RA), e la società acquirente MARE AZZURRO SRL, con sede in Ravenna (RA), e relativa ad un *“lotto di terreno senza sovrastanti fabbricati, né manufatti urbanisticamente rilevanti, ubicato in Comune di Ravenna, frazione Lido di Dante, viale Catone, della superficie catastale complessiva di mq. 63.251 (sessantatremiladuecentocinquantuno) avente la destinazione urbanistica attestata dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ravenna in data 16 dicembre 2022 P.G. 259871/2022 e P.G. 259959 allegato nel prosieguo del contratto in copia analogica conforme all'originale informatico”*.

Tale area risulta inserita nel comparto urbanistico S15 (oggetto di convenzione generale e di primo stralcio) e prevede per le aree oggetto di compravendita la destinazione “Area turistica ricettiva (Strutture ricettive all'aria aperta – T2)” e in parte “Verde privato di filtro”.

In atto, è stato indicato un importo pari a € 300.000,00 (oltre a I.V.A.), corrispondente – rispetto alla superficie complessiva – ad un importo unitario di €/mq 4,74.

Per chiarezza e per dimostrazione dell'effettiva analogia e pertinenza come riferito all'area oggetto di stima, si precisa che l'atto attribuiva a parte venditrice ogni onere connesso agli obblighi di convenzione e dunque – rispetto alla valorizzazione – può considerarsi assolutamente analoga al caso in esame:

La Parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di essere edotta che le suddette convenzioni hanno comportato

l'assunzione a carico della società venditrice di impegni e obblighi, oltre che per sé anche per aventi causa, presenti e/o futuri a qualsiasi titolo, e che tali impegni e obblighi sono riferibili alla parte acquirente limitatamente a quelli applicabili ai soggetti che assumono la proprietà di aree ricomprese nel comparto.

Stante quanto sopra la parte acquirente, come sopra rappresentata, conferisce con il presente contratto, espresso ed irrevocabile mandato alla parte venditrice, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, affinché la stessa abbia a fare e compiere, a suoi esclusivi oneri e spese, ogni e qualsiasi atto nei confronti del Comune di Ravenna, nessuno escluso od eccettuato, nonché a stipulare convenzioni, di qualunque genere e natura, che comunque non abbiano a incidere sul bene qui venduto.

Con riferimento ai suddetti impegni ed obblighi nascenti dalle convenzioni sopra citate, **la società venditrice**, come sopra rappresentata, dichiara che **provvederà a sua cura e spese esclusive all'integrale adempimento di tali obblighi e alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione ivi previste**, con espressa manleva della parte acquirente dal subire qualsiasi pregiudizio al riguardo

ad eccezione del fatto che tale area ha una specifica (pur limitata dalle norme tecniche applicative del piano urbanistico) potenzialità edificatoria, a differenza di quella in esame che ne risulta priva. In entrambe le aree è comunque possibile l'utilizzo di strutture temporanee.

Si procede preventivamente all'attualizzazione del valore di riferimento attraverso indici ISTAT.

Valore di riferimento (IMU 2009 + aggiornamento ISTAT)	
Valore di riferimento 2023	2024
Aggiorn. ISTAT	5,40%
€ 4,74	€ 5,00

Tabella 1: Attualizzazione del valore di riferimento all'attualità

Si determina pertanto il valore V_{post} secondo l'ipotesi considerata.

	Superficie oggetto di variante urbanistica mq	Valore €/mq	Valore totale €
rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle			
V_post aree edificabili ai fini IMU	53.475	€ 5,00	€ 267.375,00

Stima del valore V post: IPOTESI B. valutazione dell'area attraverso i valori previsti dal regolamento locale per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU, con gli opportuni adattamenti

Tra gli atti deliberativi comunali citati nell'Allegato A della Deliberazione C.C. N. 105840/50 del 23/05/2017, che l'amministrazione comunale invita ad utilizzare come valori di riferimento, può al più risultare pertinente il "Regolamento per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili con effetto dal 1 gennaio 2009", approvato con Delibera C.C. n. 13/9896 del 26.01.2009, in seguito indicato come "valori a fini IMU". Come risulta dalla successiva tabella, tuttavia, questo riporta una distinzione di dettaglio rispetto agli usi, limitandosi – nel caso non residenziale – alla distinzione della sola zona e all'eventuale destinazione prevista da P.S.C., semplicemente distinta tra zona a destinazione produttiva (artt. 98, 101 e 106) e zona a destinazione commerciale, turistica e miste (artt. 97 e 105 – turistica; artt. 98 e 107 – miste; art. 101 – riqualificazione).

ZONA a destinazione commerciale, turistica, miste

P.R.G.	P.S.C.	- Val ore 2004/2006	- Val ore 2007/2008*	- Val ore 2009**	Ubicazione area
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 66	€ 70	€ 73	Bassette
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 180	€ 190	€ 200	Fornace Zarattini
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 100	€ 106	€ 111	Classicana
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 180	€ 190	€ 200	Lidi
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 43	€ 45	€ 48	Forese
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 80	€ 85	€ 89	Periferia
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 100	€ 106	€ 111	Capoluogo

Figura 1: Estratto dall'art. 7 del Regolamento per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili con effetto dal 1 gennaio 2009", approvato con Delibera C.C. n. 13/9896 del 26.01.2009: valori edificabili a mq delle aree a destinazione commerciale, turistica, miste

Per i valori di stima vengono reperiti i generici valori IMU sopra detti (riferiti al 2009, secondo la Figura 1 precedentemente riportata) per un terreno ipotizzato in zona Lidi, poi aggiornati attraverso indici ISTAT.

Valore di riferimento (IMU 2009 + aggiornamento ISTAT)															
valore IMU 2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Aggiorn. ISTAT	1,60%	1,60%	2,75%	3,00%	1,18%	0,23%	0,00%	0,00%	1,10%	0,00%	0,50%	-0,30%	1,90%	8,10%	5,40%
€ 200,00	€ 203,20	€ 206,45	€ 212,13	€ 218,49	€ 221,07	€ 221,58	€ 221,58	€ 221,58	€ 224,02	€ 224,02	€ 225,14	€ 224,46	€ 228,73	€ 247,25	€ 260,60

Tabella 2: Attualizzazione dei valori IMU reperiti nel "Regolamento per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili con effetto dal 1 gennaio 2009", approvato con Delibera C.C. n. 13/9896 del 26.01.2009 per valori edificabili a mq delle aree a destinazione commerciale, turistica, miste in zona ubicata nei lidi

Occorre tuttavia fare alcune considerazioni rispetto al valore ottenuto:

- il riferimento IMU è espressamente previsto nella definizione della D.A.L. ma lo è in modo subordinato e non principale ("rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o,

comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.")

- il Regolamento per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili con effetto dal 1 gennaio 2009 (che peraltro si limita a rivalutare attraverso indici ISTAT precedente regolamento del 2004) risulta essere sensibilmente datato e particolarmente generico nei casi di destinazioni d'uso non ordinarie, quale quella del caso in esame), riferendosi peraltro a un periodo di mercato completamente diverso (nel 2004 di grande espansione) rispetto a quello nel frattempo avvenuto
- deriva e si applica a strumenti urbanistici diversi da quelli attuali (nel 2004 faceva riferimento ancora al PRG)
- risulta, in ogni caso, un dato di riferimento più debole rispetto a un effettivo valore di mercato (avendo, di fatto, una funzione principalmente fiscale e non come riferimento di mercato)
- la genericità delle indicazioni determina un raggruppamento di destinazioni in cui è possibile inserire praticamente tutto, essendo il valore unitario sopra riportato applicabile a tutte le seguenti destinazioni:
 - PSC art. 97: Prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica

Nella città consolidata o in via di consolidamento, le zone con funzione prevalentemente turistica sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti funzioni principali:

- T Turistico-ricettive: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, residenze turistiche alberghiere e strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio); altre attrezzature turistico-ricettive: strutture ricettive all'aria aperta, ai sensi della L.R. 16/04 (campeggio e/o villaggi turistici), aree attrezzate per sosta camper, aree attrezzate per capanni turistici, ostello;

-Ab. Abitative: abitazioni singole; abitazioni collettive (sia temporanee che permanenti);

- C. Commerciali: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq);

- Spr. Servizi privati: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, culturali, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la salute e il tempo libero, la cultura, congressuali, religiose).

- PSC art. 98: Prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività produttiva e attività miste

Nella città consolidata o in via di consolidamento, le zone con funzioni prevalentemente miste sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti funzioni principali:

-Ab. Abitative: abitazioni singole; abitazioni collettive

- C. Commerciali: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq)
 - Spr. Servizi privati: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, culturali, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose);
 - Spu. Servizi pubblici: sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi e attrezzature universitarie; servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione);
 - T Turistico-ricettive: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, residenza turistico alberghiere e strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio); altre attrezzature turistico-ricettive (villaggi turistici, campeggi, aree attrezzate per sosta camper, aree attrezzate per capanni turistici);
 - Pr Produttive: Attività espositive;
 - Pa Parcheggi non pertinenziali: autorimesse, autosilo.
- PSC art. 101: Prestazioni specifiche per la Città da riqualificare: prevalentemente residenziali, prevalentemente per attività turistica, prevalentemente per attività produttive e per attività miste

La Città da riqualificare è caratterizzata dalle seguenti funzioni principali, salvo i casi specificamente indicati nel successivo comma 3.

~~- Ab. Abitative: abitazioni singole; abitazioni collettive~~

- C. Commerciali: esercizi commerciali di vicinato, medio-piccole e/o medio grandi strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) compatibilmente col sistema della viabilità e della sosta. Una diversa articolazione delle tipologie commerciali è possibile in sede di POC compatibilmente con la programmazione di settore, anche in relazione a quanto definito al comma 3 dell'art. 19.
- Spr. Servizi privati: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, culturali, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose, il tempo libero e la salute);
- Spu. Servizi pubblici: sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi e attrezzature universitarie; servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione);
- T Turistico-ricettive: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, residenza turistico alberghiere e strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio); altre attrezzature turistico-ricettive (villaggi turistici, campeggi, aree attrezzate per sosta camper, aree attrezzate per capanni turistici);
- ~~- Pr Produttive: Attività artigianali, industriali, espositive; logistiche. Una più articolata e specifica definizione delle attività produttive è possibile in sede di POC, compatibilmente con le caratteristiche dei siti e degli insediamenti limitrofi.~~

- Pa Parcheggi non pertinenziali: autorimesse, autosilo;
- Ve Il Sistema del verde pubblico

○ PSC art. 105: Prestazioni per la Città di nuovo impianto prevalentemente per attività turistica

Nella città di nuovo impianto, le zone con funzione prevalentemente turistica sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti funzioni principali:

- T. Turistico-ricettive: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, residenza turistico alberghiere e strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio); altre attrezzature turistico-ricettive: strutture ricettive all'aria aperta, ai sensi della L.R. 16/04 (campeggi e/o villaggi turistici), aree attrezzate per sosta camper, aree attrezzate per capanni turistici;
- ~~- Ab. Abitative: abitazioni singole; abitazioni collettive (sia temporanee che permanenti);~~
- C. Commerciali: esercizi commerciali di vicinato medio-piccole di vendita (superficie di vendita fino a 800 mq);
- Spr. Servizi privati: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, culturali ricreativi, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose);

○ PSC art. 107: Prestazioni per la Città di nuovo impianto prevalentemente per attività turistica

Le zone per attività miste sono caratterizzate dalle seguenti funzioni principali:

- ~~- Ab. Abitative: abitazioni singole; abitazioni collettive~~
- C. Commerciali: esercizi commerciali di vicinato medio-piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 1.500 mq)
- Spr. Servizi privati: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, culturali ricreativi, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose);
- Spu. Servizi pubblici: sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi e attrezzature universitarie; servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione);
- T Turistico-ricettive: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, residenza turistico alberghiere e strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio); altre attrezzature turistico-ricettive (villaggi turistici, campeggi, aree attrezzate per sosta camper, aree attrezzate per capanni turistici);
- Pr Produttive: Attività espositive;
- Pa Parcheggi non pertinenziali: autorimesse, autosilo.

- in altre parole, il valore unitario sopra ottenuto è applicabile ad aree edificabili tanto a destinazione alberghiera

quanto a destinazione di residenza turistica alberghiera quanto commerciale quanto a una struttura turistica all'aria aperta e stagionale, certamente caratterizzata – quest'ultima – da una modestissima capacità edificatoria quanto una minore appetibilità commerciale

- tale eccessiva genericità determina inevitabilmente paradossi ed errori – e consegue iniquità – rispetto alle destinazioni particolari come quelle in questione, da necessitare inevitabilmente l'adozione di idonei correttivi
- ulteriormente l'area in questione risulta totalmente priva di capacità edificatoria (derivante dai vincoli di carattere paesaggistico che per inserimento in Parco del Delta del Po) e può utilizzarsi – conformemente al progetto per cui si chiede variante urbanistica – quale ampliamento pertinenziale alla struttura esistente, dovendo usufruire dei servizi e delle infrastrutture di questa

Si ritiene pertanto di proporre i seguenti coefficienti detrattivi, specificatamente motivati e con precisi riferimenti numerici:

a) **coefficiente detrattivo per la specifica destinazione urbanistica (struttura ricettiva all'aria aperta) d_{du}**

Il RUE vigente disciplina le strutture ricettive alberghiere all'Art. VIII.6.14 prevedendo per strutture di nuova costruzione attraverso l'indice $Uf = 1.00 \text{ m}^2/\text{m}^2$:

In tutte le componenti, ad eccezione della Città Storica, alle strutture ricettive alberghiere di NC si applicano le seguenti disposizioni:

- indice $Uf \leq 1.00 \text{ m}^2/\text{m}^2$

In caso di adeguamento e riqualificazione e/o aumento della capacità ricettiva di strutture alberghiere esistenti l'indice sarebbe anche superiore.

Diversamente, disciplina le strutture ricettive all'aria aperta, extra alberghiere e altre tipologie ricettive attraverso l'indice $Uf = 0.07 \text{ m}^2/\text{m}^2$:

Le nuove strutture ricettive all'aria aperta e gli interventi di riqualificazione di quelle esistenti si attuano con modalità diretta semplice nel rispetto dei seguenti parametri:

- $Uf \leq 0,07 \text{ m}^2/\text{m}^2$: sono escluse da tale indice le Unità Abitative Fisse, regolamentate dalle vigenti normative e direttive regionali in materia

- **Altezze**: tutti i fabbricati devono essere ad un piano con $H \leq 4,50$, eccettuati gli edifici esistenti regolarmente autorizzati. I fabbricati adibiti a direzione/reception, possono avere H max di $6,50$ limitatamente ad una **SC** max di 200 m^2 .

Dunque, considerando che il citato regolamento IMU prevede – pur per altri ambiti – la possibilità di ragguaglio del valore unitario attraverso l'indice di edificabilità, si propone l'applicazione in analogia di un coefficiente

detrattivo ottenuto per proporzione pari a:

$$d_{du} = \frac{U_{f, camping}}{U_{f, alberghiero}} = \frac{0,07}{1,00} = 0,07$$

Si intende che tale deprezzamento permette di stimare il valore di un'ipotetica area edificabile a destinazione turistica all'aria aperta, in cui sia ammessa – oltre agli spazi per piazzole e attrezzature varie – l'edificazione di fabbricati per l'attività del camping (direzione, bagni, servizi, magazzini, market, ecc.) attraverso l'indice previsto dal RUE

b) coefficiente detrattivo per la pertinenzialità dell'area rispetto alla struttura esistente d_p

Occorre inoltre considerare che l'area in questione costituisce ampliamento alla struttura esistente (questa dotata dei servizi principali della struttura del camping senza la quale l'ampliamento non sarebbe autonomamente sostenibile) di cui occorre valutare la pertinenzialità.

Pur non essendo una pertinenza marginale, in quanto effettivamente permette l'insediamento di piazzole e case mobili, tale insediamento avviene attraverso i servizi della struttura principale esistente, non essendo possibile realizzare servizi permanenti e fissi in ragione della totale assenza di capacità edificatoria dell'area di ampliamento dovuta all'insistenza di vincolo paesaggistico.

Si propone di valutarla in termini numerici rapportando la superficie esistente $S_{esistente}$ a quella complessiva (comprendente anche la superficie in ampliamento $S_{ampliamento}$):

$$d_p = \frac{S_{esistente}}{S_{esistente} + S_{ampliamento}}$$

In generale, il coefficiente tende a 1 (e dunque non produce riduzione) quando l'ampliamento è modesto (in quanto la porzione in ampliamento comunque usufruisce regolarmente dei servizi della struttura esistente); tende a 0 (e dunque il coefficiente è effettivamente detrattivo) quando l'ampliamento è molto esteso (e dunque poco servito e valorizzato dalle strutture esistenti)

Considerando le superfici in questione, si ottiene $d_p = \text{mq } 79.782 / (\text{mq } 79.782 + \text{mq } 53.475) = 0,60$

Ne deriva pertanto un importo unitario pari a $\text{€}/\text{mq } 260,60 \times 0,07 \times 0,60 = \text{€}/\text{mq } 10,95$

Si determina pertanto il valore V_{post} secondo l'ipotesi considerata.

	Superficie oggetto di variante urbanistica mq	Valore €/mq	Valore totale €
<p> rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle </p>			
V_post aree edificabili ai fini IMU	53.475	€ 10,95	€ 585.551,25

Stima del valore V post: IPOTESI C. valutazione dell'area attraverso il costo di trasformazione calcolato sulla base della previsione progettuale e della capitalizzazione dei redditi ipotizzabili dalla nuova struttura

Sebbene – come si è già visto – il caso specifico non richiederebbe a termini normativi l'applicazione del metodo analitico per la determinazione del MVGT, sulla base dei confronti ricevuti e delle indicazioni fornite dagli uffici competenti e al fine di offrire maggiore consistenza alla stima, è apparsa opportuna una valutazione dell'area attraverso un procedimento analitico di stima delle aree edificabili.

Utilizzando un testo chiave della letteratura estimativa², si riporta:

...il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile in posizione centrale risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = \frac{V_m - (K_u + K_c + P)}{(1+r)^n}$$

nella quale [oltre a Va = valore dell'area e Vm valore del fabbricato, n.d.a.] Ku = costo di urbanizzazione; Kc = costo di costruzione comprensivo degli utili dell'imprenditore costruttore; P = profitto dell'imprenditore produttore (variabile tra 0,10÷0,30 Vm e crescente all'aumentare di Vm) r' = saggio di rendimento dei capitali industriali (7÷10%), n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio della redditività del fabbricato.

La formulazione proposta ipotizza approssimativamente l'erogazione del prezzo di acquisto dell'area anticipata di n anni

2 C. FORTE, B. DE ROSSI, *Principi di economia ed estimo*, Etaslibri, Milano, 1979, p. 156

rispetto all'inizio della redditività del fabbricato ($V_m = R_n / r$) ed alla erogazione del costo di urbanizzazione e di edificazione.

Nel caso specifico avremo:

- **V_m valore del fabbricato**

Si reputa di ottenere tale valore attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi, ipotizzata per un numero di annualità costante ed illimitato.

La determinazione del reddito prodotto dal bene previsto progettualmente viene effettuata utilizzando gli attuali valori di listino camping in uso nella struttura Camping Village Adria, di cui l'area costituisce pertinenza, ipotizzando l'uso di una piazzola di tipologia media occupata da tre persone e della case mobili delle tipologie che si presumono installare nella porzione in ampliamento (tipo *glam* e tipo *prestige*) e considerando una occupazione variabile a seconda del periodo della stagione, ottenuta mediando i dati mensili delle ultime cinque stagioni concluse (2019-2023), come da prospetto allegato. Si ritiene che l'estensione in tale range temporale permetta di mediare anche le particolarità di alcune stagioni (alcune caratterizzate da particolari restrizioni pandemiche, altre da particolare propensione al turismo indotto dall'eliminazione delle restrizioni stesse).

In questo modo è possibile ottenere il ricavo stagionale medio a piazzola e a casa mobile che, moltiplicato per il numero di piazzole/case mobili generato dalla variante urbanistica (n. 97 piazzole, n. 5 case mobili glam e n. 10 case mobili prestige), determina il ricavo complessivo stagionale.

A parere dello scrivente e sulla base delle indagini svolte per strutture analoghe, è ipotizzabile considerare una redditività della struttura del 28%.

periodo			Prezzo unitario per tipologia piazzola e a persona al giorno							
dal	al	num. giorni						media al giorno comprensiva di n. 3 adulti	occupazione ipotizzata	ricavo a piazzola per periodo
			piazzola basic	piazzola standard	piazzola plus	piazzola plus confort	adulto			
18/04	17/05	30	€ 11,00	€ 13,00	€ 16,00	€ 26,00	€ 6,70	€ 36,60	47,14%	€ 517,60
18/05	31/05	14	€ 12,50	€ 14,50	€ 17,80	€ 30,00	€ 7,50	€ 41,20	52,16%	€ 300,86
01/06	05/07	35	€ 13,50	€ 15,50	€ 19,50	€ 35,00	€ 7,80	€ 44,28	64,62%	€ 1.001,37
06/07	02/08	28	€ 15,80	€ 20,50	€ 24,50	€ 47,50	€ 10,80	€ 59,48	77,99%	€ 1.298,77
03/08	09/08	7	€ 18,50	€ 22,50	€ 27,50	€ 53,40	€ 12,40	€ 67,68	87,64%	€ 415,17
10/08	23/08	14	€ 19,40	€ 23,50	€ 28,80	€ 56,00	€ 13,00	€ 70,93	87,64%	€ 870,22
24/08	30/08	7	€ 15,80	€ 20,50	€ 24,50	€ 47,50	€ 10,80	€ 59,48	87,64%	€ 364,87
31/08	06/09	7	€ 12,50	€ 14,50	€ 17,80	€ 30,00	€ 7,50	€ 41,20	67,53%	€ 194,76
07/09	15/09	9	€ 11,00	€ 13,00	€ 16,00	€ 26,00	€ 6,70	€ 36,60	67,53%	€ 222,44

Ricavo stagionale a piazzola media (comprensiva di n. 3 persone a piazzola)	€ 5.186,05
Numero piazzole (derivanti alla variante urbanistica)	97
Ricavo stagionale ipotizzato per le piazzole derivanti dalla variante urbanistica	€ 503.047,12
Redditività ipotizzata per le piazzole	28%
Utile stagionale ipotizzato per le piazzole derivanti dalla variante urbanistica	€ 140.853,19

periodo		Numero/prezzo giornaliero per tipologia di casa mobile previste da variante urbanistica				occupazione ipotizzata	ricavo per case mobili per periodo
dal	al	num. giorni	GLAM numero	GLAM prezzo giornaliero	PRESTIGE numero	PRESTIGE prezzo giornaliero	
18/04	17/05	30	5	€ 76,00	10	€ 70,00	16,05% € 5.200,20
18/05	31/05	14	5	€ 90,00	10	€ 85,00	11,53% € 2.098,46
01/06	05/07	35	5	€ 108,00	10	€ 100,00	80,77% € 43.535,03
06/07	02/08	28	5	€ 148,00	10	€ 135,00	95,67% € 55.986,08
03/08	09/08	7	5	€ 158,00	10	€ 148,00	99,78% € 15.855,04
10/08	23/08	14	5	€ 170,00	10	€ 158,00	99,78% € 33.945,16
24/08	30/08	7	5	€ 148,00	10	€ 135,00	99,78% € 14.597,81
31/08	06/09	7	5	€ 90,00	10	€ 85,00	63,39% € 5.768,49
07/09	15/09	9	5	€ 76,00	10	€ 70,00	63,39% € 6.161,51
Ricavo stagionale ipotizzato per le case mobili derivanti dalla variante urbanistica							€ 183.147,78
Redditività ipotizzata per le case mobili							28%
Utile stagionale ipotizzato per le case mobili derivanti dalla variante urbanistica							€ 51.281,38

Si ottiene conseguentemente un utile stagionale complessivo per piazzole e case mobili derivanti dalla variante urbanistica pari a € 140.853,19 + € 51.281,38 = **€ 192.134,57**

Capitalizzando tale cifra al tasso medio del 6%, si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_m = € 192.134,57 / 0,06 = \mathbf{€ 3.202.242,83}$$

- **K_u costo di urbanizzazione**

Il costo di urbanizzazione risulta **nullo (€ 0,00)**, in quanto il P.A.U.R. non richiede specifiche urbanizzazioni

- **K_c costo di costruzione complessivo**

Si determina il costo analiticamente considerando le varie componenti del costo complessivo.

COSTI PER REALIZZAZIONE FABBRICATI

€ 0,00

COSTI PER REALIZZAZIONE AMPLIAMENTO			€ 1.696.607,50
Viabilità principale carrabile e parcheggi in calcestre semipermeabile	5.087	€ 65,00	€ 330.655,00
Viabilità secondaria carrabile e parcheggi in ghiaia rinverdita permeabile	3.367	€ 45,00	€ 151.515,00
Piazzole in erba	13.440	€ 35,00	€ 470.400,00
Aree a verde, di uso comune e stoccaggio	25.677	€ 7,50	€ 192.577,50
Area verde a evoluzione naturale esistente	4.258	€ 0,00	€ 0,00
Area verde a evoluzione naturale in ampliamento	1.646	€ 10,00	€ 16.460,00
Casa mobile tipo glam	5	€ 37.000,00	€ 185.000,00
Casa mobile tipo prestige	10	€ 35.000,00	€ 350.000,00
ONERI			€ 161.674,86
Oneri U1			€ 0,00
Oneri U2			€ 0,00
Qcc			€ 0,00
CS ³			€ 161.674,86
SPESE TECNICHE			€ 269.660,75
Progettazione PAUR			€ 100.000,00
Progettazione e DL OOUU			€ 0,00
Progettazione e DL ampliamento		10,00%	€ 169.660,75
ONERI FINANZIARI E FIDEJUSSIONI			€ 106.397,16
Attività tecniche di collaudo e sorveglianza			€ 0,00
Fidejussioni			€ 0,00
Oneri finanziari		5,00%	€ 106.397,16
ONERI COMMERCIALI E DI MEDIAZIONE			€ 0,00
Costi commerciali e di mediazione			€ 0,00
TOTALE			€ 2.234.340,27

Il costo di costruzione viene pertanto determinato in $K_c = € 2.234.340,27$

- **P profitto dell'imprenditore**

Il parametro è di difficile determinazione, essendo per sua natura aleatoria e generica. Può considerarsi oscillare tra il 10 e il 25% del valore finale del realizzato.

Si considera in via indicativa un valore del 15% dei costi sostenuti (trascurando, in questo caso, il costo del terreno stesso):

$$V_m = € 2.234.340,27 \times 15\% = € 335.151,04$$

3 Ottenuto considerando il solo presente metodo di stima

- **r' saggio di rendimento dei capitali industriali**

Si determina considerando un incremento del 3% rispetto all'attuale tasso dei BTP a 5 anni (pari a 3,23%), e viene dunque considerato $r' = 6,23\%$

- **n tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio della redditività del fabbricato**

Si ipotizza, considerando una normale programmazione imprenditoriale, un numero di anni pari a 5.

Si determina pertanto il valore dell'area edificabile:

$$V_a = (\text{€ } 3.202.242,83 - (\text{€ } 0,00 + \text{€ } 2.234.340,27 + \text{€ } 335.151,04) / (1 + 0,0623)^5 = \text{€ } 467.732,22$$

pari a V_{post} secondo l'ipotesi considerata.

Ai fini dell'applicazione del metodo sintetico per la determinazione del MVGT, ne deriva pertanto un importo unitario pari a $\text{€ } 467.732,22 / 53.475 = \text{€}/\text{mq } 8,75$

		Superficie oggetto di variante urbanistica mq	Valore €/mq	Valore totale €
rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle				
V_{post}	aree edificabili ai fini IMU	53.475	€ 8,75	€ 467.732,22

Conteggi di stima

Si riportano in tabella i valori ottenuti sulla base delle ipotesi svolte, ipotizzando – per il valore V_{post} – il valore medio ottenuto dalle tre ipotesi di stima, essendo tutte queste suffragate e sostanziate da ragionevoli elementi estimativi e concreti riferimenti:

		VALORE DI STIMA (medio)	IPOTESI A stima per comparazione	IPOTESI B stima a valori IMU	IPOTESI C stima per trasformazione	Superficie oggetto di variante urbanistica
	<p> rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini </p>					
Vpost	IMU.	€ 440.219,49	€ 267.375,00	€ 585.551,25	€ 467.732,22	53.475,00
	valore unitario/superficie		€ 5,00	€ 10,95	€ 8,75	53.475,00
	<p> rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificate da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili </p>					
Vante	ai fini IMU.	€ 144.382,50	€ 144.382,50	€ 144.382,50	€ 144.382,50	53.475,00
	valore unitario/superficie		€ 2,70	€ 2,70	€ 2,70	53.475,00
MVGT	maggior valore generato dalla trasformazione	€ 295.836,99				
	contributo straordinario secondo DAL 186/2018	€ 147.918,50	50,00%			

Conclusione

Per le esigenze esposte nel progetto allegato e in particolare nella relazione tecnico descrittiva generale del P.A.U.R., nell'ambito del quale viene presentata proposta di variante urbanistica finalizzata alla realizzazione e all'esercizio del nuovo campeggio in ampliamento dell'esistente campeggio Villaggio Camping Adria a Casal Borsetti in via Spalazzi n. 30.

Alla luce dello scenario normativo descritto (art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/01; D.A.L. Regione Emilia Romagna n. 186 del 20/12/2018; Deliberazione C.C. di Ravenna N. 105840/50 del 23/05/2017), viene determinato in via sintetica il maggiore valore generato dalla trasformazione MVGT nell'importo di € 295.836,99, che determina **un contributo straordinario pari a € 147.918,50**.

Ravenna, 27 agosto 2024

Ing. Davide Fuchi

Allegati

1. Scrittura privata autenticata del 21/12/2022, Notaio I. Bugani di Ravenna (RA), Rep. 38.577/13.803
2. Prospetto occupazioni di case mobili e piazzole in Camping Adria Village nelle annualità 2019-2023
3. Listino prezzi 2024 Camping Adria Village

Direzione Provinciale di RAVENNA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/07/2023 Ora 17:10:13

Ispezione telematica

per titolo telematico

Richiedente XXXXXXXXXX

Ispezione n. T337688 del 11/07/2023

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 28734

Registro Particolare 19926

Data di presentazione 23/12/2022

Documento composto da 21 pagine**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-BGNRIA60P65A944D

Firmatario Notaio

Scadenza 05/08/2023



COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge e da conservarsi negli atti del Notaio che autenticherà, anche in luoghi e tempi diversi, le sottoscrizioni, i signori:

1) - [REDACTED] nato a [REDACTED], domiciliato per la carica in Ravenna, [REDACTED] [REDACTED] cittadino italiano, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua esclusiva qualità di Amministratore Unico e, quindi, in legale rappresentanza della società di nazionalità italiana, "GRUPPO RITMO S.R.L.", con sede in Ravenna, viale Vincenzo Randi n. 45, capitale sociale Euro 35.000.000,00 (trentacinquemilioni virgola zero **zero**) interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Ravenna con il numero di iscrizione e codice fiscale 01545640409, partita I.V.A. 00957000391, R.E.A. n. RA - 111197, a quanto infra legittimato in forza dei poteri di gestione e rappresentanza attribuitigli a norma dell'art. 4 dello statuto sociale; società in seguito denominata anche "**società venditrice**" o "**parte venditrice**";

2) - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] domiciliato per la carica in Comune [REDACTED] frazione [REDACTED] [REDACTED] il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua esclusiva qualità di Amministratore Unico e, quindi, legale rappresentante della società, di nazionalità italiana "MARE AZZURRO S.R.L." con sede in Comune di Ravenna, frazione Lido di Dante, via Catone snc, presso il "Campeggio Classe", capitale sociale Euro 89.000,00 (ottantanovemila virgola zero **zero**) interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Ravenna con il numero di iscrizione e codice fiscale 03297360400, partita I.V.A. 03297360400, R.E.A. n. RA - 195229, a quanto infra autorizzato in virtù dei poteri di gestione e di rappresentanza conferitigli a norma degli artt. 18 e 19 del vigente statuto sociale, società in seguito denominata anche "**società acquirente**" o "**parte acquirente**",

si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - La società "GRUPPO RITMO S.R.L." come sopra rappresentata, vende alla società "MARE AZZURRO S.R.L." che, come sopra rappresentata, acquista la proprietà del seguente bene immobile:

- lotto di terreno senza sovrastanti fabbricati, nè manufatti urbanisticamente rilevanti, ubicato in Comune di Ravenna, frazione Lido di Dante, viale Catone, della superficie catastale complessiva di mq. 63.251 (sessantatremiladuecentocinquantuno) avente la destinazione urbanistica attestata dal certificato di destinazione

**REGISTRATO A
RAVENNA**

il.....
 al n°.....serie.....
 esatte €.....
 di cui €.....
 per trascrizione

Il Direttore
F.to illegibile.

**Eseguita la trascrizione
 nella Conservatoria dei
 Registri immobiliari**

di..... il.....
 al N. del Reg. Part.
IL NOTAIO

urbanistica rilasciato dal Comune di Ravenna in data 16 dicembre 2022 P.G. 259871/2022 e P.G. 259959 allegato nel prosieguo del contratto in copia analogica conforme all'originale informatico.

In confine con: viale Catone, mappali 399, 751, 747, 1176, 1183, 1157, 1182, 1180 (C.T. RA/RA, F. 171), salvo altri.

Detti beni sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sez. Ravenna, foglio 171, con i mappali:

* 1174, di mq. 3.434, pascolo cl. 2, R.D. Euro 5,32, R.A. Euro 3,55;

* 1175, di mq. 15.269, seminativo cl. 4, R.D. Euro 82,80, R.A. Euro 90,69;

* 1179, di mq. 44.548, seminativo cl. 4, R.D. Euro 241,57, R.A. Euro 264,58,

tutti a risultanza di frazionamento n. 125617.1/2022 del 20 dicembre 2022, Pratica n. RA0125617, con il quale i mappali 171 di mq. 3.450, 983 di mq. 18.162 e 1159 di mq. 101.089, veniva soppressi e sostituiti, tra altri, dai mappali 1174 di mq. 3.434, 1175 di mq. 15.269 e 1179 di mq. 44.548.

Per una migliore identificazione di quanto venduto si fa riferimento alla copia dell'estratto di mappa del Catasto Terreni che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

ART. 2 - La vendita viene fatta ed accettata con tutte le pertinenze, accessioni, usi, diritti e servitù del detto immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dà atto alla parte acquirente che, come sopra rappresentata dichiara di essere edotta che:

- il lotto di terreno oggetto del presente atto rientra all'interno di un comparto edificatorio denominato "S 15 Lido di Dante" del POC 2010-2015 del Comune di Ravenna ed ha destinazione pubblica, come risulta nella scheda prescrittiva allegata sotto il n. 2 all'"Accordo Tipo di II° **liv.** (POC) a norma dell'art. 18 della Legge Regionale n. 20/2000 relativo a Comparto S15 Lido di Dante" perfezionato tra il Comune di Ravenna ed i proprietari dell'area territoriale interessata (tra i quali la società venditrice), con atto a rogito del Notaio Andrea Dello Russo di Ravenna in data 27 novembre 2014, rep. n. 5048/3760, registrato a Ravenna in data 24 dicembre 2014 al n. 6993 ed ivi trascritto in pari data artt. 13318;

- in data 18 febbraio 2019 è stato stipulato l'Accordo di II Livello II POC a rogito Notaio Andrea dello Russo del 18 febbraio 2019, Repertorio n. 9442/6894, registrato a Ravenna in data 19 marzo 2019 al n. 1947;

- con atto a rogito del Notaio Guglielmo Scalise di Ravenna in data 28 giugno 2022, rep. n. 1615/1202, registrato a Ravenna in data 22 luglio 2022 al n. 8747 ed ivi trascritto in data 28 luglio 2022 artt. 11866, 11867, 11868 e 11869, è

stato perfezionata tra il Comune di Ravenna e la società "GRUPPO RITMO S.R.L." convenzione generale e di primo stralcio e cessione gratuita di aree con il quale, in particolare la società venditrice, unico Soggetto attuatore del PUA, ai fini della convenzione, si è impegnata ad assumere gli oneri e gli obblighi convenzionali relativi all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ricadente sul terreno sito in Comune di Ravenna di proprietà della società "GRUPPO RITMO S.R.L." censito nel Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, al Foglio 171 con i mappali:

- n. 171, Pascolo di mq. 3.450, Cl. 2, R.D. Euro 5,20, R.A. Euro 3,56;
- n. 983, Seminativo di mq. 18.162, Cl. 4, R.D. Euro 95,73, R.A. Euro 107,87;
- n. 1159, Seminativo di mq. 101.089, Cl. 4, R.D. Euro 548,19, R.A. Euro 600,39;
- n. 862 avente superficie di mq. 146.201 (catastale), comprendente anche il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna foglio 171, con i mappali nn. 1157 e 1158 di proprietà del Comune di Ravenna, avente superficie di mq. 25.848.

In particolare nella suddetta convenzione è previsto che Il progetto e la convenzione di secondo stralcio dovranno prevedere:

- l'obbligo del soggetto attuatore di sostenere i costi per la realizzazione dei lavori di posa di condotta acquedotto con tubazione in ACC DN300 in attraversamento dei Fiumi Uniti a supporto di quella esistente;
- l'obbligo del soggetto attuatore di sostenere i costi per la realizzazione dei lavori di potenziamento della rete di fognatura nera costituiti dalla sostituzione della condotta in CLS DN300 di via Marabina a partire dall'incrocio con via Catone per una lunghezza di circa 90 (novanta) metri mediante una tubazione in PVC SN8 DE400.

In detta convenzione è altresì previsto che il soggetto attuatore dovrà farsi carico anche degli oneri necessari all'eventuale intervento di potenziamento della rete del gas, determinato da HERA in funzione del fabbisogno di gas stimato per l'espansione urbanistica derivante dalla attuazione del secondo stralcio, come meglio indicato nei pareri HERA prot. n. 35484-11172 del 21 aprile 2020 e prot. 67911-23023 del 7 agosto 2020 allegati sotto la lettera "E" all'atto a rogito del Notaio Scalise in data 28 giugno 2022, rep. n. 1615/1202 sopra citato.

Tra gli obblighi del soggetto attuatore previsti nella suddetta convenzione vi sono altresì:

- l'obbligo di assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona di intervento alla viabilità esterna, alle reti

tecnologiche generali esterne e ai pubblici servizi;

- l'obbligo di assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria interne all'area di intervento e degli adeguamenti delle opere di urbanizzazione adiacenti al Comparto e ad esso direttamente collegate, di cui alle successive lettere i) e l):

- a) Strade e spazi di sosta e parcheggio
- b) Fognatura bianca e nera
- c) Pubblica illuminazione
- d) Rete idrica e rete gas metano
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica
- f) Rete telefonica
- g) Verde pubblico per parchi e giardini e/o verde per attrezzature e servizi pubblici e/o verde di arredo
- h) Vasca di laminazione delle acque meteoriche dotata di recinzione

perimetrale e degli altri accorgimenti tecnici richiesti dal Gestore del Servizio idrico Integrato perché l'opera sia configurabile come impianto e possa essere presa in gestione dal Gestore stesso

i) Adeguamento viale Paolo e Francesca, compreso lo spazio destinato ad alloggiamento RSU

l) Adeguamento viale Catone;

- l'obbligo di realizzare la sistemazione minima indispensabile del verde pubblico, in conto opere di urbanizzazione primaria, risultante dal progetto preliminare allegato al Piano Urbanistico;

- l'obbligo di cedere gratuitamente al Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come le opere stesse, e precisamente:

- a) strade mq. 6.459 circa
- b) parcheggi pubblici mq. 3.327 circa
- c) verde pubblico per parchi e giardini e/o attrezzato e/o arredo e/o per servizi pubblici di quartiere mq. 15.988 circa
- d) vasca di laminazione: mq 16.076 circa.

La Parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di essere edotta che le suddette convenzioni hanno comportato l'assunzione a carico della società venditrice di impegni e obblighi, oltre che per sé anche per aventi causa, presenti e/o futuri a qualsiasi titolo, e che tali impegni e obblighi sono riferibili alla parte acquirente limitatamente a quelli applicabili ai soggetti che assumono la proprietà di aree ricomprese nel comparto.

Stante quanto sopra la parte acquirente, come sopra rappresentata, conferisce con il presente contratto, espresso ed irrevocabile mandato alla parte venditrice, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, affinché la stessa abbia a fare e compiere, a suoi esclusivi oneri e spese, ogni e qualsiasi atto nei confronti del Comune di

Ravenna, nessuno escluso od eccettuato, nonché a stipulare convenzioni, di qualunque genere e natura, che comunque non abbiano a incidere sul bene qui venduto.

Con riferimento ai suddetti impegni ed obblighi nascenti dalle convenzioni sopra citate, la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che provvederà a sua cura e spese esclusive all'integrale adempimento di tali obblighi e alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione ivi previste, con espressa manleva della parte acquirente dal subire qualsiasi pregiudizio al riguardo.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dà altresì atto alla parte acquirente che, come sopra rappresentata dichiara di essere edotta che, come previsto nella convenzione generale e di primo stralcio perfezionata con l'atto a rogito del Notaio Scalise in data 28 giugno 2022, rep. n. 1615/1202, sopra citato, l'area di terreno oggetto del presente atto, limitatamente alla porzione censita nel C.T. RA/RA, F. 171 con i mappali 1175 e 1179 saranno gravate da servitù per reti tecnologiche, da perfezionarsi con gli enti competenti, successivamente al perfezionamento della convenzione di secondo stralcio e ad ultimazione delle opere di urbanizzazione. In particolare le parti si danno reciprocamente atto che il percorso della fognatura che attraversa il comparto, fra le quali le aree oggetto di vendita, è individuata nella tavola del PUA che si allega al presente atto sotto la lettera "B" e nell'estratto di mappa al Catasto Terreni che si allega la presente atto sotto la lettera "C" ove la parte evidenziata in rosso individua il fosso esistente che dovrà essere tombinato e deviato su nuovo tracciato, individuato con colore blu sul quale verrà poi costituita servitù a favore di "HERA". A tal fine le parti, come sopra rappresentate, si danno reciprocamente atto che la chiusura del fosso esistente e l'esecuzione del nuovo tratto di fognatura saranno a carico della parte venditrice e la parte acquirente presto il proprio consenso, conferendo espresso ed irrevocabile mandato alla parte venditrice, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, affinché la stessa abbia a sottoscrivere ogni relativa servitù, ad opere ultimate, oltre all'esecuzione dei lavori.

La vendita viene altresì fatta ed accettata con tutti i patti, condizioni e servitù contenuti e richiamati nei titoli indicati al successivo ART. 3 costituenti i titoli di acquisto da parte della società venditrice del bene oggetto del presente atto.

ART. 3 - La parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto per acquisto fattone:

- **quanto all'area di terreno già censita nel C.T. RA/RA, F. 171, mappale 171**, per effetto di fusione per incorporazione, fra altre, della società "GRUPPO IMMOBILIARE RITMO S.R.L."

unipersonale, con sede in Ravenna, codice fiscale 02246640391, nella società "COLUMBIA S.R.L.", con sede in Ravenna, codice fiscale 01545640409 - società quest'ultima che contestualmente **mutava** la denominazione sociale in "GRUPPO RITMO S.R.L." - perfezionata con atto a rogito del Notaio Dello Russo in data 31 ottobre 2017 rep. n. 7998/5803, registrato a Ravenna in data 2 novembre 2017 al n. 7167 e quivi trascritto in data 16 novembre 2017 art. 13396, precisandosi che alla società "COLUMBIA S.R.L." detto bene era pervenuto in maggior consistenza, dalla società "BNP Paribas REIM SGR p.A" con sede in Milano, codice fiscale 12605750152, con compravendita perfezionata con atto a rogito del Notaio Edoardo **Rinaldi** di Milano in data 29 luglio 2014 rep. n. 4012/2198, registrato a Milano 2 al n. 19340 e trascritto a Ravenna in data 4 agosto 2014 art. 8296;

- quanto all'area di terreno già censita nel C.T. RA/RA, F. 171, mappali 983 e 1159:

*** in parte**, sotto la denominazione di "FAENTINA S.R.L." con sede in Forlì, codice fiscale 01331650398, in forza di compravendita perfezionata con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Stefania Palmieri di Ravenna in data 16 dicembre 2005, rep. n. 10722/860, registrata a Ravenna in data 27 dicembre 2005 al n. 8412 ed ivi trascritta in data 28 dicembre 2005 art. 19272 e in forza di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal medesimo Notaio Stefania Palmieri in data 20 settembre 2006, rep. n. 16141/1457, registrata a Ravenna in data 4 ottobre 2006 al n. 6452 ed ivi trascritta in data 5 ottobre 2006 art. 15339,

precisandosi che:

- con atto a rogito del Notaio Dello Russo in data 25 novembre 2015, rep. n. 5919/4414, debitamente registrato e trascritto a Ravenna in data 30 novembre 2005 art. 12053 le società "FAENTINA S.R.L." e "G.P. S.R.L." con sede in Ravenna, codice fiscale 02093770390, si sono fuse per incorporazione della prima nella seconda e la società incorporante "G.P. S.R.L." è subingredita in tutto il patrimonio della società incorporata;

- per effetto di fusione per incorporazione, fra altre, della società "G.P. S.R.L." con sede in Ravenna, via Bovini n. 41, codice fiscale 02093770390, nella società "COLUMBIA S.R.L." con sede in Ravenna, codice fiscale 01545640409, perfezionata con atto a rogito del Notaio Dello Russo in data 31 ottobre 2017 rep. n. 7998/5803, registrato a Ravenna in data 2 novembre 2017 al n. 7167 trascritto a Ravenna in data 16 novembre 2017 art. 13396, debitamente iscritto nei Registri delle Imprese, la società incorporante "COLUMBIA S.R.L." è subingredita in tutto il patrimonio delle società incorporate e, con decorrenza dall'efficacia civilistica dell'atto di fusione, ha assunto la denominazione di "GRUPPO

RITMO S.R.L.";

*** in parte**, sotto la denominazione "GRUPPO RITMO S.R.L. in forza di compravendita perfezionata con atto a rogito del Notaio Dello Russo in data 30 novembre 2017, rep. n. 8065/5857, registrato a Ravenna in data 28 dicembre 2017 al n. 8656 ed ivi trascritto in data 29 dicembre 2017 art. 15319 e in forza di compravendita perfezionata con atto a rogito del Notaio Guglielmo Scalise di Ravenna in data 27 gennaio 2022, rep. n. 995/753, registrata a Ravenna in data 18 febbraio 2022 al n. 1728 ed ivi trascritta in data 21 febbraio 2022 artt. 2278 e 2279.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce, altresì, che quanto è oggetto della presente vendita è libero da vincoli, oneri, privilegi, anche di natura fiscale, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione.

La parte venditrice dichiara che il terreno in oggetto non rientra nelle zone previste dall'art. 10 della Legge n. 353/2000, come modificato dall'art. 4 comma 173 della Legge 24 dicembre 2003 n. 350.

Più complessivamente, la parte venditrice garantisce che sul terreno compravenduto non gravano passività ambientali, per tali intendendosi costi da sostenere, sia per evitare danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative, non essendo state esercitate, nel passato e nel presente, attività che abbiano deteriorato il terreno in oggetto, che non richiede intervento di bonifica, altresì garantendo la stessa parte/società venditrice che non vi sono fatti o circostanze che inducano ragionevolmente a ritenere che possano essere intraprese da terzi, o anche soltanto minacciate, azioni o procedimenti per la richiesta di bonifica derivante da attività presente o passata, volendo, in ogni caso, mantenere a proprio esclusivo carico ogni responsabilità al riguardo con manleva della parte acquirente dal subire qualsiasi pregiudizio economico e pregiudizio all'utilizzazione del terreno compravenduto per l'uso cui sarà destinato.

Dichiara e garantisce, particolarmente, la parte venditrice che relativamente alla porzione immobiliare oggetto della presente compravendita non esistono, ad oggi, imposte arretrate insolute, essendo essa parte venditrice in regola con il pagamento dei tributi e contributi erariali, provinciali e comunali ed altri inerenti all'immobile in oggetto e comunque aventi privilegio sullo stesso, obbligandosi espressamente a tenere indenne la parte acquirente da ogni richiesta o molestia che eventualmente dovesse avere in relazione al soddisfacimento di ogni onere fiscale sorto prima della data di oggi.

La parte venditrice non assume l'obbligo di documentazione.

ART. 4 - Le parti dichiarano che il corrispettivo della presente vendita è stato convenuto in Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) oltre I.V.A. per Euro 66.000,00 (sessantaseimila virgola zero zero) e così complessivamente Euro 366.000,00 (trecentosessantaseimila virgola zero zero) il cui pagamento le parti dichiarano di avere convenuto secondo termini e modalità qui di seguito indicati:

- quanto ad Euro 122.000,00 (centoventidueemila virgola zero zero) la parte venditrice dichiara di avere prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente, con le modalità di pagamento indicate al successivo articolo 7 alla quale ne rilascia corrispondente quietanza, salvo il buon fine dell'incasso dell'infra indicato assegno bancario;
- quanto ad Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila virgola zero zero) saranno pagati entro e non oltre il termine del 31 luglio 2023;
- quanto al saldo di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) sarà pagato entro e non oltre il termine del 31 luglio 2024.

Su tali somme non decorreranno interessi di sorta.

Le parti, venditrice e acquirente, convengono altresì che la documentazione contabile bancaria concernente l'addebito dei sopra citati acconti e saldo di prezzo alla parte acquirente nonchè l'accredito alla parte venditrice costituirà prova degli avvenuti pagamenti senza necessità di alcun atto di quietanza.

La parte venditrice dichiara di rinunciare ad ogni eventuale ipoteca legale ed esonera espressamente il competente Direttore dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti contraenti dichiarano di essere state utilmente informate di quanto previsto dall'art. 1, comma 63 (così come sostituito dall'art. 1, comma 142, lettera a), della Legge 4 agosto 2017 n. 124) e comma 66, della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, ed in particolare dichiarano di non aver conferito al Notaio autenticante alcun incarico a tale riguardo.

ART. 5 - Gli effetti attivi e passivi decorrono dalla data di sottoscrizione del presente atto.

ART. 6 - Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, la parte venditrice consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno oggetto del presente atto, rilasciato dal competente Dirigente del Comune di Ravenna in data 16 dicembre 2022 P.G. 259871 e P.G. 259959, la cui copia analogica conforme all'originale informatico si allega al presente atto sotto la lettera "D".

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara,

altresì, che non sono intervenute, successivamente al rilascio del certificato suddetto, modificazioni degli strumenti urbanistici.

ART. 7 - Ad ogni effetto di legge e con riferimento all'art. 35, commi 22 e 23, D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248 nel testo modificato dall'art. 1 comma 48 Legge 27 dicembre 2006 n. 296, i signori Pulazza Giorgio e Giampreti Roberto, nelle rispettive suindicate vesti, consapevoli delle sanzioni cui possono andare incontro nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti richiamate dagli artt. 75 e 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli altresì dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, **dichiarano** sotto la loro personale responsabilità, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto, limitatamente alle somme già pagate al perfezionamento del presente trasferimento, con le seguenti modalità:

- quanto ad Euro 122.000,00 (centoventiduemila virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile n. 0225884581 tratto su "BPER Banca S.p.A." Filiale di Milano Marittima, viale Matteotti n. 5, emesso in data 21 dicembre 2022.

ART. 8 - Ad ogni effetto di legge e con riferimento all'art. 35, commi 22 e 23, D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, nel testo modificato dall'art. 1 comma 48 Legge 27 dicembre 2006 n. 296, i signori Pulazza Giorgio e Giampreti Roberto, nelle rispettive suindicate vesti, consapevoli della responsabilità e sulle sanzioni cui possono andare incontro nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti richiamate dagli artt. 75 e 76 D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli altresì dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, **dichiarano** sotto la loro personale responsabilità, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, che non si sono avvalsi di un mediatore e che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c..

ART. 9 - Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della società acquirente.

Il presente trasferimento rientra nel campo di applicazione dell'imposta I.V.A in quanto, considerata la destinazione attestata dal certificato di destinazione urbanistica allegato in copia analogica conforme all'originale informatico sub "D", ha per oggetto area utilizzabile a

scopo edificatorio nell'accezione della disposizione dell'art. 36 comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248.

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di avere emesso fattura n. 874/01 in data 21 dicembre 2022.

Letto, approvato e sottoscritto.

F.to: [REDACTED]

[REDACTED]

* * * * *

Repertorio n. 38577

Raccolta n. 13803

AUTENTICAZIONE DI FIRME

In Ravenna, viale S. Allende n. 54.

Certifico io sottoscritta IRA BUGANI, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Ravenna, con residenza in questa città, che hanno apposto all'atto, che precede, nonché a margine e sugli allegati "A", "B" e "C", alla mia presenza le suestese firme i sottoindicati signori della cui identità personale, veste e poteri io Notaio sono certo:

1) - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] domiciliato per la carica in [REDACTED] via [REDACTED]

[REDACTED] cittadino italiano, non in proprio, ma nella sua esclusiva qualità di Amministratore Unico e, quindi, in legale rappresentanza della società di nazionalità italiana, "GRUPPO RITMO S.R.L.", con sede in Ravenna, viale Vincenzo Randi n. 45, capitale sociale Euro 35.000.000,00 (trentacinquemilioni virgola zero zero) interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Ravenna con il numero di iscrizione e codice fiscale 01545640409, partita I.V.A. 00957000391, R.E.A. n. RA - 111197, legittimato in forza dei poteri di gestione e rappresentanza attribuitigli a norma dell'art. 4 dello statuto sociale;

2) - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] domiciliato per la carica in Comune [REDACTED] frazione [REDACTED] via [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] cittadino italiano, non in proprio, ma nella sua esclusiva qualità di Amministratore Unico e, quindi, legale rappresentante della società, di nazionalità italiana "MARE AZZURRO S.R.L." con sede in Comune di Ravenna, frazione Lido di Dante, via Catone snc, presso il "Campeggio Classe", capitale sociale Euro 89.000,00 (ottantanovemila virgola zero zero) interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Ravenna con il numero di iscrizione e codice fiscale 03297360400, partita I.V.A. 03297360400, R.E.A. n. RA - 195229, autorizzato in virtù dei poteri di gestione e di rappresentanza conferitigli a norma degli artt. 18 e 19 del vigente statuto sociale, e previa ammonizione sulla responsabilità e sulle sanzioni cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 artt. 75 e 76,

in relazione alle dichiarazioni rese nella suestesa scrittura privata ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, commi 22 e 23, D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni, dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, nel testo modificato dall'art. 1 comma 48 Legge 27 dicembre 2006 n. 296.

Certifico altresì di aver dato lettura alle parti dell'atto che precede e non degli allegati per dispensa ricevuta dalle parti stesse i quali hanno dichiarato di averne esatta conoscenza.

Il presente atto viene sottoscritto alle ore diciannove.

Ravenna, ventuno dicembre duemilaventidue

F.to: IRA BUGANI Notaio

N=-16900

ALLEGATO ^{"A"} all'atto
REPERTORIO N. 38577
RACCOLTA N. 13803

Direzione Provinciale di Ravenna Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore D.SSA LUCIA CAMPANELLA

Vis. tel. (2.70 euro)

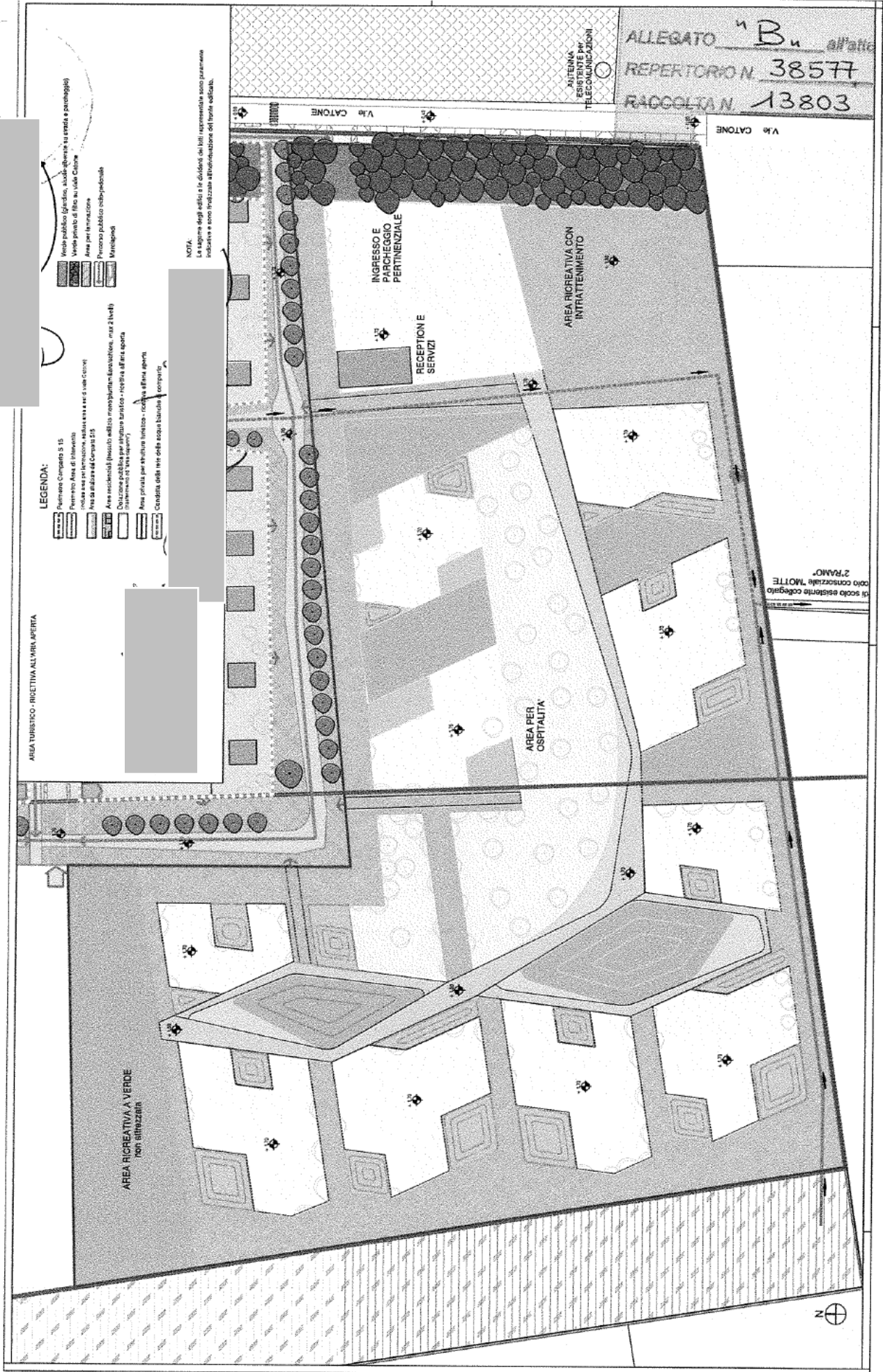
E-4100

3 Particelle: 1174, 1175, 1179

Comune: (RA) RAVENNA/A
Foglio: 171

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 mm

214Dne-2022 10 54:1
práva T1368/37/2022

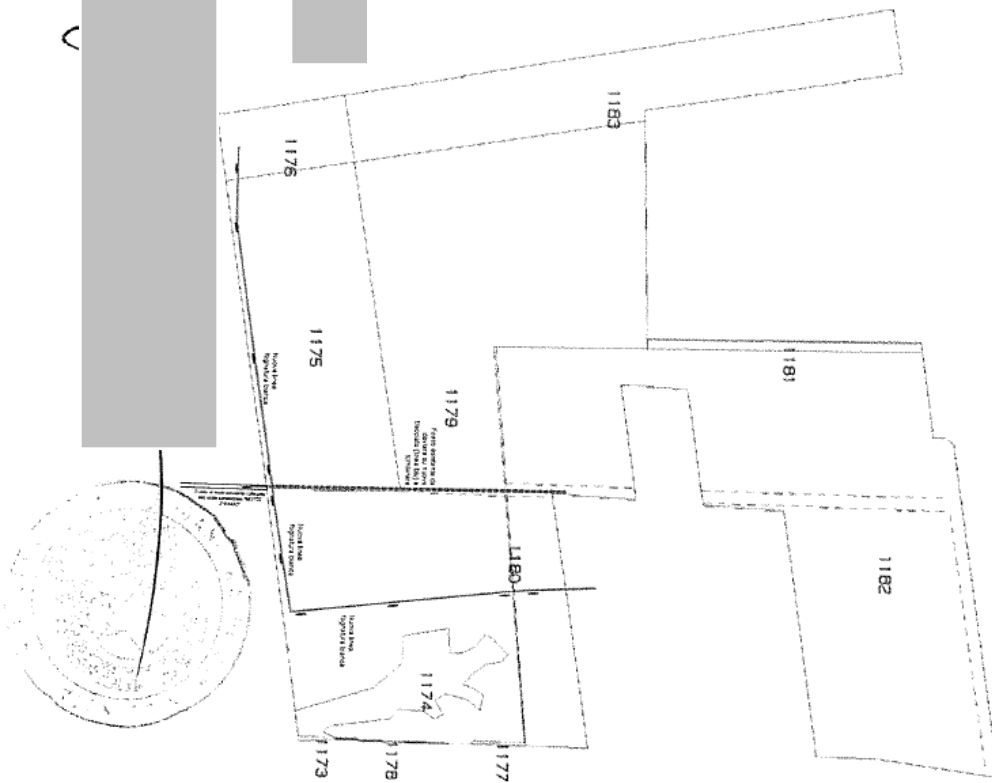


N=16800

ALLEGATO "C" all'atto
 REPERTORIO N. 38577
 RACCOLTA N. 13803

Direzione Provinciale di Ravenna Ufficio Provinciale Territorio - Direttore D.SSA LUCIA CAMPANELLA Attestato di Approvazione Cartografica
 Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento pratica n. RA2022125617 del 29/12/2022

E-44100



II Particelle: 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183

Comune: (RA) RAVENNA/A

Foglio: 171

Richiedente: RAFFONI DANIELE

Scala originale: 1:4000

Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 met

20-Dic-2022 14:3:18

Protocollo pratica RA2022125617



COMUNE DI RAVENNA
AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica
 U.O. Gestione Attuativa Aree Produttive e Portuali

ALLEGATO "D" all'atto
 REPERTORIO N. 38577
 RACCOLTA N. 13803

Marca da Bollo n. 01210278936511 del 19/07/22 di € 16,00

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
 ai sensi della Legge Regionale n.23 del 21 ottobre 2004 art.12 comma 3 e s.m.i.

IL DIRIGENTE

Vista la domanda PG. 259871 e la successiva integrazione PG. 259959, presentate in data 15/12/22 da [redacted]

Visti gli atti d'ufficio relativi alla strumentazione urbanistica comunale;

CERTIFICA

che l'area censita al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna - Foglio 171 Mappali 983, 171, 1159

è destinata:

-dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007 pubblicata sul BUR n.57/2007 e succ. mod. e integr. vigenti:

- parte a "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria";
- parte a "Spazio rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più recente formazione derivata dalla riforma fondiaria, ad alta vocazione produttiva agricola", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 76 C 4c;

L'area è inserita in parte in "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione concertata CoS15", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 22 C.4;

L'area è inserita in parte nel "Sistema paesaggistico ambientale, emergenze nei paesaggi, ambiti agricoli di rilievo paesaggistico", disciplinata alle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 34;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, aree soggette ad ingressione marina", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 31;

L'area è inserita in parte nel "Sistema paesaggistico ambientale, rete ecologica", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 30;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 33 C.3;

Viale Berlinguer 30 - 48124 Ravenna RA - Indirizzo P.E.C.: gestioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it





COMUNE DI RAVENNA
 AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica
 U.O. Gestione Attuativa Aree Produttive e Portuali

-dal Piano Operativo Comunale (2° POC) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 135845/87 in data 19.07.2018 pubblicata sul BUR n.272/2018 e succ. mod. e integr. vigenti:

L'area è inserita in parte in "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria concertata - CoS15", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 15;

-dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel BUR il 26.08.2009 n. 152 e succ. mod. e integr. vigenti:

- parte a "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, concertata", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. I.1.3;

- parte a "Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Strade", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.2.3 c1;

- parte a "Spazio rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR2 - Zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VI.2.4;

L'area è inserita in parte in "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, concertata - Co S15", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. I.1.3;

L'area è inserita in parte nel "Sistema della mobilità, Percorsi pedonali, ciclabili e piste ciclopeditoni, Percorso pedonale e pista ciclopeditoni e ciclabile", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.2.4;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.14 c8;

L'area è inserita in parte nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Emergenze e reti del paesaggio, Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.5;

L'area è inserita in parte nel "Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Stazione del Parco Regionale del Delta del Po", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.14 c2;

L'area è inserita in parte nel "Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Primo Livello, Connessioni primarie di progetto", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.2 c2;

L'area è inserita in parte nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.2 Pineta di Classe", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.4 c2;

L'area è inserita in parte nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.3 Bonifica Fiumi Uniti", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.4 c2;



COMUNE DI RAVENNA
AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica
 U.O. Gestione Attuativa Aree Produttive e Portuali

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela della potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 4", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.13;

-L'area è inserita in parte nel PUA GENERALE E 1° STRALCIO ATTUATIVO COMPARTO ART. 18 COS15 LIDO DI DANTE. (SCHEDA COS15 POC 2010-2015), approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 663 del 21 dicembre 2021 (P.G. 265732/2021 del 23/12/2021) e convenzionato.

Le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fidejussoria.

Gli interventi di trasformazione urbanistica, subordinati all'attuazione indiretta, si conformano con l'inserimento e/o con la definizione della disciplina urbanistica del comparto nel POC, se sopra riportata, come disposto dal PSC.

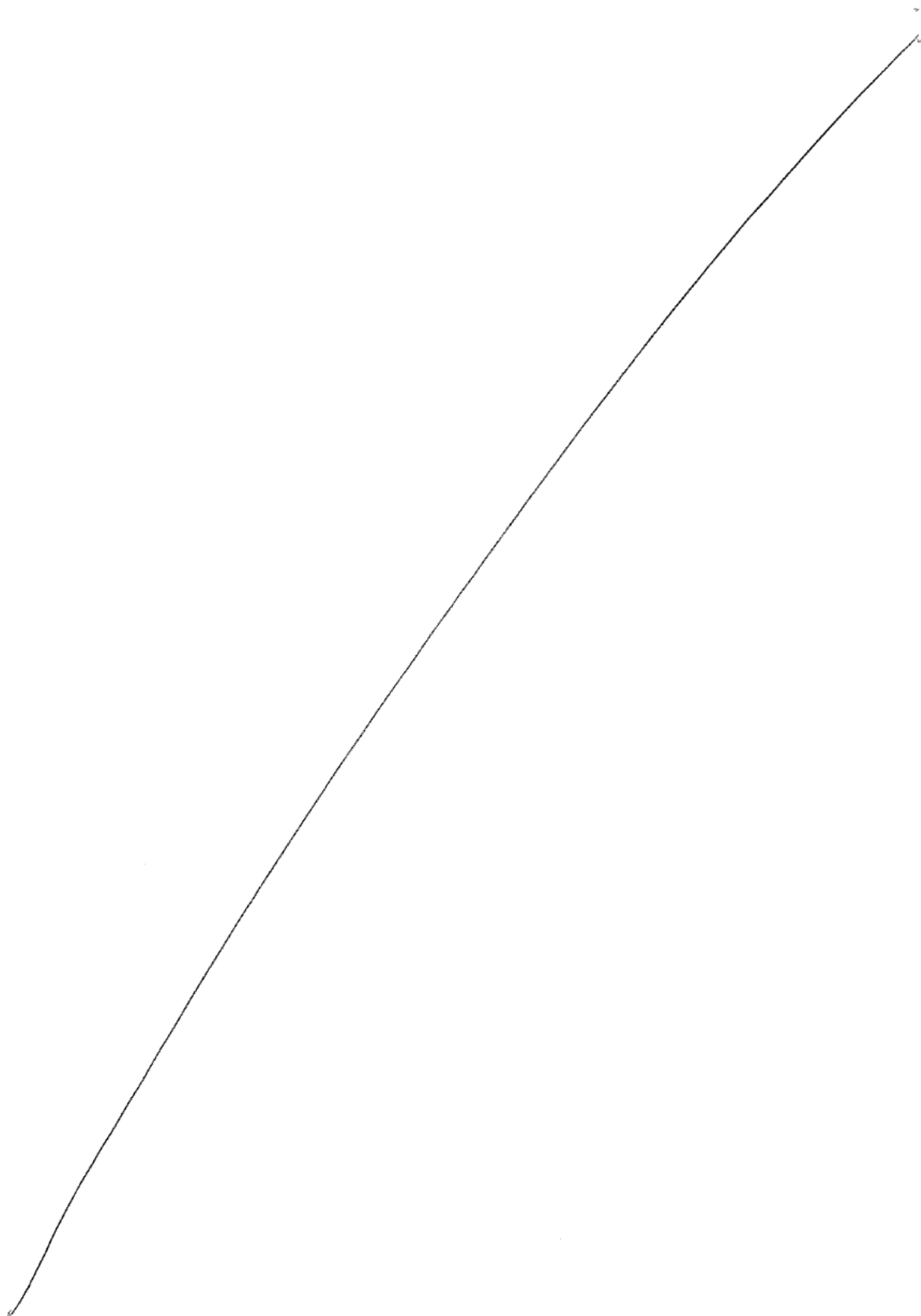
La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali e/o sovraordinate (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici, ecc.).

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Ravenna, (data e numero di Protocollo Generale)

Il Dirigente del Servizio
 Ing. Daniele Capitani
 (documento firmato digitalmente)



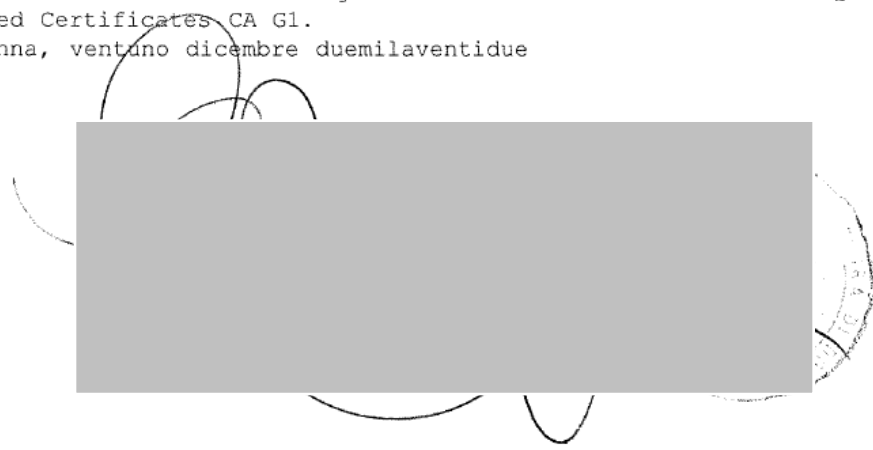


Certificazione di conformità di documento cartaceo
a documento informatico
(art. 23, comma 1, D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82)

Rep. n. 38575

Certifico io sottoscritta IRA BUGANI, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Ravenna, con residenza in questa città, che la presente copia redatta su supporto cartaceo composto di numero tre pagine su numero due fogli, è conforme all'originale certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente Dirigente del Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica del Comune di Ravenna - Area Pianificazione Territoriale in data 15 dicembre 2022 P.G. 259871 e successiva integrazione P.G. 259959 contenuto su supporto informatico firmato digitalmente in data 16 dicembre 2022 dal Dirigente del Servizio Area Pianificazione Territoriale - Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica del Comune di Ravenna Ing. Daniele Capitani, la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica contenuto nel software di firma e-Sign realizzato da Notartel S.p.A. per il Consiglio Nazionale del Notariato ove risulta la vigenza (dal 21 luglio 2022 al 21 luglio 2025) del certificato di detta firma digitale rilasciato da ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1.

Ravenna, ventuno dicembre duemilaventidue



Io sottoscritta dott.ssa IRA BUGANI Notaio in Ravenna, i-
scritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Ravenna, certifi-
co che la presente è copia su supporto informatico conforme
all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi
dell'art. 22 D.Lgs. 82/2005, che si trasmette ad uso dell'A-
genzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.
F.to IRA BUGANI Notaio.

			APRILE				
			2023	2022	2021	2020	2019
C	7	STANDARD	22 26,19%	47 39,50%	11 17,46%	0 0,00%	51 56,04%
CC	7	CLASSIC	25 29,76%	31 26,05%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%
CG	8	GRAND CH.	32 33,33%	47 34,56%	11 15,28%	0 0,00%	15 14,42%
CP	10	PRESTIGE	20 16,67%	45 26,47%	20 22,22%	0 0,00%	16 12,31%
CR	8	GREEN	40 41,67%	67 49,26%	7 9,72%	0 0,00%	38 36,54%
CS	5	SUPERIOR	6 10,00%	20 23,53%	7 15,56%	0 0,00%	4 6,15%
CSM	4	SMART	24 50,00%	13 19,12%	14 38,89%	0 0,00%	12 23,08%
EL	12	ELEGANCE	44 30,56%	41 20,10%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%
GLAM	6	GLAM	13 18,06%	26 25,49%	6 11,11%	0 0,00%	22 28,21%
LT	4	LODGE TENT	48 100,00%	42 61,76%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%
LUX	6	DE LUXE	14 19,44%	8 7,84%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%
MA	6	BILOCALI	44 61,11%	37 36,27%	7 12,96%	0 0,00%	0 0,00%
NX	18	NEXT	72 33,33%	77 25,16%	41 25,31%	0 0,00%	84 35,90%
PR	7	PALAFITTE	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%
TOTALE VILLAGGIO			404	501	124	0	242
P	480		2.728 47,36%	4.797 58,79%	1.644 38,06%	1.699 44,24%	2.950 47,28%
Grand Total			3.132	5.298	1.768	1.699	3.192
			TASSO OCCUPAZIONE MEDIO MENSILE NELLE ANNUALITÀ PER TIPOLOGIE SELEZIONATE APRILE				
CP	10	PRESTIGE	16,05%				
GLAM	6	GLAM					
P	480		47,14%				

			MAGGIO					
			2023	2022	2021	2020	2019	
C	7	STANDARD	32 14,75%	31 14,29%	41 18,89%	6 2,76%	12 5,53%	
CC	7	CLASSIC	13 5,99%	24 11,06%	9 4,15%	3 1,38%	0 0,00%	
CG	8	GRAND CH.	21 8,47%	8 3,23%	36 14,52%	2 0,81%	2 0,81%	
CP	10	PRESTIGE	53 17,10%	67 21,61%	72 23,23%	10 3,23%	47 15,16%	
CR	8	GREEN	77 31,05%	132 53,23%	45 18,15%	4 1,61%	42 16,94%	
CS	5	SUPERIOR	30 19,35%	11 7,10%	21 13,55%	0 0,00%	18 11,61%	
CSM	4	SMART	27 21,77%	39 31,45%	18 14,52%	2 1,61%	17 13,71%	
EL	12	ELEGANCE	65 17,47%	53 14,25%	54 14,52%	0 0,00%	0 0,00%	
GLAM	6	GLAM	23 12,37%	22 11,83%	7 3,76%	0 0,00%	13 6,99%	
LT	4	LODGE TENT	73 58,87%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	
LUX	6	DE LUXE	39 20,97%	28 15,05%	15 8,06%	0 0,00%	0 0,00%	
MA	6	BILOCALI	78 41,94%	9 4,84%	4 2,15%	3 1,61%	55 29,57%	
NX	18	NEXT	89 15,95%	61 10,93%	28 5,02%	5 0,90%	64 11,47%	
PR	7	PALAFITTE	0 0,00%	3 1,38%	5 2,30%	0 0,00%	0 0,00%	
TOTALE VILLAGGIO			620	488	355	35	270	
P	480		8615 57,90%	8.995 60,45%	7.569 50,87%	6.636 44,60%	6.993 47,00%	
Grand Total			9.235	9.483	7.924	6.671	7.263	
TASSO OCCUPAZIONE MEDIO MENSILE NELLE ANNUALITÀ PER TIPOLOGIE SELEZIONATE MAGGIO								
CP	10	PRESTIGE	11,53%					
GLAM	6	GLAM						
P	480		52,16%					

			GIUGNO					
			2023	2022	2021	2020	2019	
C	7	STANDARD	148 70,48%	185 88,10%	142 67,62%	102 48,57%	196 93,33%	
CC	7	CLASSIC	148 70,48%	197 93,81%	103 49,05%	103 49,05%	0 0,00%	
CG	8	GRAND CH.	166 69,17%	205 85,42%	140 58,33%	45 18,75%	177 73,75%	
CP	10	PRESTIGE	221 73,67%	297 99,00%	269 89,67%	246 82,00%	331 100,00%	
CR	8	GREEN	219 91,25%	288 100,00%	248 100,00%	133 55,42%	181 75,42%	
CS	5	SUPERIOR	128 85,33%	130 86,67%	79 52,67%	34 22,67%	104 69,33%	
CSM	4	SMART	92 76,67%	128 100,00%	92 76,67%	52 43,33%	107 89,17%	
EL	12	ELEGANCE	272 75,56%	208 57,78%	97 26,94%	0 0,00%	0 0,00%	
GLAM	6	GLAM	155 86,11%	167 92,78%	148 82,22%	63 35,00%	121 67,22%	
LT	4	LODGE TENT	81 67,50%	95 79,17%	39 32,50%	19 15,83%	79 65,83%	
LUX	6	DE LUXE	143 79,44%	122 67,78%	46 25,56%	0 0,00%	0 0,00%	
MA	6	BILOCALI	72 40,00%	109 60,56%	109 60,56%	63 35,00%	203 100,00%	
NX	18	NEXT	490 90,74%	504 93,33%	292 54,07%	195 36,11%	351 65,00%	
PR	7	PALAFITTE	24 11,43%	49 23,33%	34 16,19%	0 0,00%	44 20,95%	
TOTALE VILLAGGIO			2.359	2.684	1.838	1.055	1.894	
P	480		10.684 74,19%	11.876 82,47%	9.153 63,56%	6.971 48,41%	7.841 54,45%	
Grand Total			13.043	14.560	10.991	8.026	9.735	
			TASSO OCCUPAZIONE MEDIO MENSILE NELLE ANNUALITÀ PER TIPOLOGIE SELEZIONATE GIUGNO					
CP	10	PRESTIGE	80,77%					
GLAM	6	GLAM						
P	480		64,62%					

			LUGLIO				
			2023	2022	2021	2020	2019
C	7	STANDARD	217 100,00%	234 100,00%	210 96,77%	204 94,01%	306 100,00%
CC	7	CLASSIC	198 91,24%	218 100,00%	220 100,00%	153 70,51%	0 0,00%
CG	8	GRAND CH.	216 87,10%	264 100,00%	234 94,35%	151 60,89%	235 94,76%
CP	10	PRESTIGE	309 99,68%	321 100,00%	321 100,00%	473 100,00%	478 100,00%
CR	8	GREEN	257 100,00%	319 100,00%	304 100,00%	235 94,76%	248 100,00%
CS	5	SUPERIOR	155 100,00%	155 100,00%	155 100,00%	100 64,52%	148 95,48%
CSM	4	SMART	103 83,06%	126 100,00%	131 100,00%	120 96,77%	110 88,71%
EL	12	ELEGANCE	358 96,24%	255 68,55%	115 30,91%	0 0,00%	0 0,00%
GLAM	6	GLAM	183 98,39%	178 95,70%	196 100,00%	135 72,58%	168 90,32%
LT	4	LODGE TENT	124 100,00%	121 97,58%	119 95,97%	91 73,39%	124 100,00%
LUX	6	DE LUXE	182 97,85%	139 74,73%	77 41,40%	0 0,00%	0 0,00%
MA	6	BILOCALI	124 66,67%	124 66,67%	182 97,85%	166 89,25%	277 100,00%
NX	18	NEXT	569 100,00%	599 100,00%	549 98,39%	446 79,93%	517 92,65%
PR	7	PALAFITTE	98 45,16%	110 50,69%	52 23,96%	0 0,00%	100 46,08%
TOTALE VILLAGGIO			3.093	3.163	2.865	2.274	2.711
P	480		14.007 94,13%	14.777 99,31%	11.422 76,76%	8.209 55,17%	9.611 64,59%
Grand Total			17.100	17.940	14.287	10.483	12.322
			TASSO OCCUPAZIONE MEDIO MENSILE NELLE ANNUALITÀ PER TIPOLOGIE SELEZIONATE LUGLIO				
CP	10	PRESTIGE	95,67%				
GLAM	6	GLAM					
P	480		77,99%				

			AGOSTO				
			2023	2022	2021	2020	2019
C	7	STANDARD	217 100,00%	212 97,70%	211 97,24%	223 100,00%	349 100,00%
CC	7	CLASSIC	221 100,00%	217 100,00%	212 97,70%	186 85,71%	0 0,00%
CG	8	GRAND CH.	244 98,39%	253 100,00%	247 99,60%	246 99,19%	236 95,16%
CP	10	PRESTIGE	310 100,00%	310 100,00%	310 100,00%	492 100,00%	501 100,00%
CR	8	GREEN	237 95,56%	316 100,00%	304 100,00%	247 99,60%	253 100,00%
CS	5	SUPERIOR	161 100,00%	155 100,00%	163 100,00%	157 100,00%	154 99,35%
CSM	4	SMART	138 100,00%	157 100,00%	117 94,35%	132 100,00%	123 99,19%
EL	12	ELEGANCE	372 100,00%	255 68,55%	124 33,33%	0 0,00%	0 0,00%
GLAM	6	GLAM	190 100,00%	184 98,92%	185 99,46%	185 99,46%	192 100,00%
LT	4	LODGE TENT	131 100,00%	127 100,00%	130 100,00%	123 99,19%	120 96,77%
LUX	6	DE LUXE	186 100,00%	129 69,35%	69 37,10%	0 0,00%	0 0,00%
MA	6	BILOCALI	124 66,67%	121 65,05%	178 95,70%	193 100,00%	281 100,00%
NX	18	NEXT	555 99,46%	562 100,00%	572 100,00%	548 98,21%	559 100,00%
PR	7	PALAFITTE	181 83,41%	163 75,12%	173 79,72%	0 0,00%	128 58,99%
TOTALE VILLAGGIO			3.267	3.161	2.995	2.732	2.896
P	480		16.000 100,00%	16.488 100,00%	14.499 97,44%	10.149 68,21%	10.793 72,53%
Grand Total			19.267	19.649	17.494	12.881	13.689
			TASSO OCCUPAZIONE MEDIO MENSILE NELLE ANNUALITÀ PER TIPOLOGIE SELEZIONATE AGOSTO				
CP	10	PRESTIGE	99,78%				
GLAM	6	GLAM					
P	480		87,64%				

			SETTEMBRE									
			2023		2022		2021		2020		2019	
C	7	STANDARD	61	54,46%	57	47,90%	75	59,52%	56	66,67%	100	100,00%
CC	7	CLASSIC	73	65,18%	69	57,98%	60	47,62%	51	60,71%	0	0,00%
CG	8	GRAND CH.	66	51,56%	73	53,68%	79	54,86%	71	73,96%	43	38,39%
CP	10	PRESTIGE	107	66,88%	97	57,06%	100	55,56%	121	100,00%	109	77,86%
CR	8	GREEN	110	85,94%	91	66,91%	102	70,83%	59	61,46%	62	55,36%
CS	5	SUPERIOR	69	86,25%	45	52,94%	62	68,89%	51	85,00%	64	91,43%
CSM	4	SMART	52	81,25%	35	51,47%	46	63,89%	23	47,92%	27	48,21%
EL	12	ELEGANCE	127	66,15%	73	35,78%	49	22,69%	0	0,00%	0	0,00%
GLAM	6	GLAM	49	51,04%	58	56,86%	63	58,33%	40	55,56%	46	54,76%
LT	4	LODGE TENT	32	50,00%	36	52,94%	30	41,67%	16	33,33%	22	39,29%
LUX	6	DE LUXE	54	56,25%	39	38,24%	21	19,44%	0	0,00%	0	0,00%
MA	6	BILOCALI	34	35,42%	37	36,27%	56	51,85%	65	90,28%	89	100,00%
NX	18	NEXT	138	47,92%	170	55,56%	189	58,33%	99	45,83%	145	57,54%
PR	7	PALAFITTE	23	20,54%	18	15,13%	18	14,29%	0	0,00%	0	0,00%
TOTALE VILLAGGIO			995		898		950		652		707	
P	480		4.826	62,84%	4.006	49,09%	3.918	45,35%	3.262	56,63%	3.285	48,88%
Grand Total			5.821		4.904		4.868		3.914		3.992	
			TASSO OCCUPAZIONE MEDIO MENSILE NELLE ANNUALITÀ PER TIPOLOGIE SELEZIONATE SETTEMBRE									
CP	10	PRESTIGE	63,39%									
GLAM	6	GLAM										
P	480		52,56%									

			TOTALE					
			2023	2022	2021	2020	2019	
C	7	STANDARD	697 65,94%	766 69,70%	690 65,71%	591 59,04%	1.014 96,57%	
CC	7	CLASSIC	678 64,14%	756 68,79%	604 57,52%	496 49,55%	0 0,00%	
CG	8	GRAND CH.	745 61,67%	850 67,68%	747 62,25%	515 45,02%	708 59,00%	
CP	10	PRESTIGE	1020 67,55%	1.137 72,42%	1.092 72,80%	1.342 93,85%	1.482 98,80%	
CR	8	GREEN	940 77,81%	1.213 96,58%	1.010 84,17%	678 59,27%	824 68,67%	
CS	5	SUPERIOR	549 72,72%	516 65,73%	487 64,93%	342 47,83%	492 65,60%	
CSM	4	SMART	436 72,19%	498 79,30%	418 69,67%	329 57,52%	396 66,00%	
EL	12	ELEGANCE	1238 68,32%	885 46,97%	439 24,39%	0 0,00%	0 0,00%	
GLAM	6	GLAM	613 67,66%	635 67,41%	605 67,22%	423 49,30%	562 62,44%	
LT	4	LODGE TENT	489 80,96%	421 67,04%	318 53,00%	249 43,53%	345 57,50%	
LUX	6	DE LUXE	618 68,21%	465 49,36%	228 25,33%	0 0,00%	0 0,00%	
MA	6	BILOCALI	476 52,54%	437 46,39%	536 59,56%	490 57,11%	905 100,00%	
NX	18	NEXT	1913 70,38%	1.973 69,82%	1.671 61,89%	1.293 50,23%	1.720 63,70%	
PR	7	PALAFITTE	326 30,84%	343 31,21%	282 26,86%	0 0,00%	272 25,90%	
TOTALE VILLAGGIO			10.738	10.895	9.127	6.748	8.720	
P	480		56.860 78,45%	60.939 80,86%	48.205 66,95%	36.926 53,80%	41.473 57,60%	
Grand Total			67.598	71.834	57.332	43.674	50.193	
			TASSO OCCUPAZIONE MEDIO MENSILE NELLE ANNUALITÀ PER TIPOLOGIE SELEZIONATE TOTALE					
CP	10	PRESTIGE	71,95%					
GLAM	6	GLAM						
P	480		67,53%					

LISTINO 2024 - CAMPEGGIO

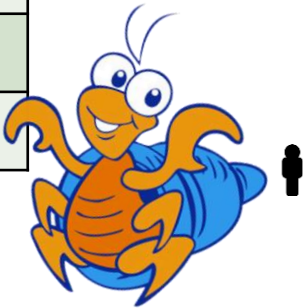
18/04 - 17/05	18/05 - 31/05	01/06 - 05/07	06/07 – 02/08	03/08 – 09/08	10/08 – 23/08
07/09 - 15/09	31/08 - 06/09		24/08 – 30/08		

BASIC		€ 11,00	€ 12,50	€ 13,50	€ 15,80	€ 18,50	€ 19,40
STANDARD		€ 13,00	€ 14,50	€ 15,50	€ 20,50	€ 22,50	€ 23,50
PLUS		€ 16,00	€ 17,80	€ 19,50	€ 24,50	€ 27,50	€ 28,80
PLUS COMFORT		€ 26,00	€ 30,00	€ 35,00	€ 47,50	€ 53,40	€ 56,00
PALAFITTA RIDER		€ 21,50	€ 23,50	€ 26,50	€ 31,00	€ 32,40	€ 34,00
ADULTI		€ 6,70	€ 7,50	€ 7,80	€ 10,80	€ 12,40	€ 13,00
BAMBINI 3-10 ANNI		GRATIS	GRATIS	€ 5,40	€ 7,70	€ 8,50	€ 8,90
OVER 65		€ 6,00	€ 6,80	€ 6,90	€ 9,80	€ 11,00	€ 11,50
2° AUTO		€ 4,00	€ 4,00	€ 5,00	€ 6,00	€ 7,00	€ 7,00
MOTO		€ 2,50	€ 2,50	€ 3,00	€ 3,50	€ 4,00	€ 4,00
CANE		€ 2,50	€ 2,50	€ 3,00	€ 3,50	€ 4,00	€ 4,00
VISITATORE ADULTO		€ 6,70	€ 7,50	€ 7,80	€ 10,80	€ 12,40	€ 13,00
VISITATORE BAMBINI 3-10 ANNI		€ 3,00	€ 3,00	€ 5,40	€ 7,70	€ 8,50	€ 8,90

Bambini
0-2 anni
GRATIS

CAMPER STOP

STAGIONI	24h
18/04-17/05	€ 23,00
18/05-30/05	€ 26,00
31/05-01/07	€ 33,00

















Prezzo al giorno per MAX 48h, Max 4 Offerta Camper Stop non cumulabile con gli altri soggiorni.

LISTINO 2024 - VILLAGGIO

ALL. 3

18/04 - 17/05	18/05 - 31/05	01/06 - 05/07	06/07 – 02/08	03/08 – 09/08	10/08 – 23/08
07/09 - 15/09	31/08 - 06/09		24/08 – 30/08		

DE LUXE	Max 4 	€ 106,00	€ 135,00	€ 151,00	€ 204,00	€ 220,00	€ 237,00
ELEGANCE	Max 5 	€ 92,00	€ 120,00	€ 135,00	€ 179,00	€ 190,00	€ 208,00
GRAND CHARME	Max 6 	€ 79,00	€ 95,00	€ 113,00	€ 152,00	€ 168,00	€ 179,00
SUPERIOR 	Max 4 	€ 76,00	€ 90,00	€ 108,00	€ 148,00	€ 158,00	€ 170,00
GLAM	Max 4 	€ 76,00	€ 90,00	€ 108,00	€ 148,00	€ 158,00	€ 170,00
NEXT	Max 5 	€ 70,00	€ 85,00	€ 100,00	€ 135,00	€ 148,00	€ 158,00
PRESTIGE	Max 4 	€ 70,00	€ 85,00	€ 100,00	€ 135,00	€ 148,00	€ 158,00
CLASSIC	Max 5 	€ 65,00	€ 75,00	€ 97,00	€ 130,00	€ 138,00	€ 147,00
STANDARD	Max 5 	€ 61,00	€ 70,00	€ 88,00	€ 119,00	€ 125,00	€ 135,00
SMART	Max 2 	€ 58,00	€ 65,00	€ 81,00	€ 104,00	€ 112,00	€ 120,00
GREEN	Max 2+1 	€ 48,00	€ 60,00	€ 68,00	€ 93,00	€ 100,00	€ 108,00
LODGE TENT	Max 5 	€ 48,00	€ 60,00	€ 68,00	€ 93,00	€ 100,00	€ 108,00
BILOCALE	Max 4 	€ 48,00	€ 60,00	€ 68,00	€ 93,00	€ 100,00	€ 108,00

- Coperte, frigorifero ed utensili da cucina
- *Aria condizionata e riscaldamento
- Consumi di acqua, luce e gas
- *TV-SAT
- *Wi-Fi
- 1 Posto auto
- Animazione diurna e serale
- Corsi collettivi gratuiti di Nuoto, Tennis, Canoa, SUP, Fitness, Hip-Hop
- *Libero accesso alle Piscine
- Libero accesso alla palestra all’ aperto
- Libero utilizzo dei campi polivalenti di Tennis, Basket, Calciotto
- Iscrizione al Pagurotto Club per bambini dai 4 ai 12 anni
- Iscrizione al Teen Club per ragazzi dai 12 ai 14 anni
- Iscrizione allo Junior Club per ragazzi dai 15 ai 17 anni
- Show serali a cura del Cast Artistico del Villaggio
- Pulizia finale al termine del soggiorno, min. 7 giorni

PET Friendly

*Consultare Sito Web per restrizioni e specifiche.

SERVIZI

CONTATTI

CAMPING VILLAGE ADRIA

Via Spallazzi 30 - 48123
Casal Borsetti (RA)
Tel: 0544-445217
www.villaggiocampingadria.it
info@villaggiocampingadria.it

SERVIZI A PAGAMENTO: Lenzuola ed asciugamani.
Servizio spiaggia da prenotarsi a prezzo convenzionato.

HOTEL(solo pernottamento)

	18/04 - 17/05	18/05 - 31/05	01/06 - 05/07	06/07 – 02/08	03/08 – 09/08	10/08 – 23/08
	07/09 - 15/09	31/08 - 06/09		24/08 – 30/08		
SINGOLA	€ 37,00	€ 41,00	€ 43,00	€ 50,00	€ 52,00	€ 54,00
DOPPIA	€ 66,00	€ 75,00	€ 78,00	€ 90,00	€ 94,00	€ 98,00
TRIPLA	€ 82,00	€ 92,00	€ 97,00	€ 110,00	€ 115,00	€ 120,00
QUADRUPLA	€ 97,00	€ 110,00	€ 116,00	€ 133,00	€ 138,00	€ 143,00
Cani non ammessi in Hotel			Prezzi giornalieri. I prezzi non comprendono l’imposta di soggiorno. Tutti i prezzi sono comprensivi di IVA.			