



TRIBUNALE ORDINARIO DI MATERA

PROCEDIMENTO FALLIMENTARE DELLA SOCIETÀ " [REDACTED] S.P.A. "
FALL. N.4/2020

MAGISTRATO DELEGATO
DOTT.SSA TIZIANA CARADONIO

CURATORI FALLIMENTARI
AVV. ANTONIO DE NOTARISTEFANI DI VASTOGIRARDI
DOTT. COSIMO VALENTINI

**DUE DILIGENCE SULL'INQUADRAMENTO
URBANISTICO E EDILIZIO DEL PROGETTO**
“ [REDACTED] ”

Il Consulente tecnico

firmato digitalmente

Ing. Giovanni Grande

27 dicembre 2022

Sommario

1.	PREMESSA	3
2.	RELAZIONE DI D.D.	5
2.1	Piano urbanistico di riferimento (P.P.E. foce Agri)	5
2.2	Il ricorso amministrativo	5
2.3	Rapporti con la pianificazione di bacino	7
2.4	Convenzioni urbanistiche	9
2.5	Il contenzioso civile con Alsia	12
2.6	Avvio dei lavori di costruzione	13
2.7	Concessione demaniale porto turistico	14
2.8	Cessione dei diritti con riferimento ai posti barca	15
2.9	Valutazione di impatto ambientale	16
2.10	La valutazione di incidenza	17
2.11	Rapporti con il Consorzio di Bonifica (canale 7)	18
2.12	Monetizzazioni	20
2.13	Opere di uso pubblico realizzate da [REDACTED] con scomputi al 50%	21
2.14	Opere pubbliche realizzate da [REDACTED] con scomputi al 100%	24
2.15	Opere di urbanizzazione e accesso controllato	25
2.16	Opere di urbanizzazione private	26
2.17	Titoli edilizi	27
2.18	Somme dovute a titolo di contributo di costruzione	30
2.19	Agibilità	33
2.20	Terreni edificabili	34
2.21	Campo da golf	40
2.22	Il contratto di programma	42
2.23	La causa penale ed il sequestro preventivo	43
2.24	Stato di avanzamento dei lavori di realizzazione del centro [REDACTED]	45
3.	CONCLUSIONI	48
	ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI D.D.	49
	ELENCO DEI DOCUMENTI CONSULTATI	52

ACRONIMI:

C.T.R.A.	Comitato Tecnico Regionale per l'Ambiente
D.C.C.	Delibera di Consiglio Comunale
D.C.I.	Delibera Comitato Istituzionale (Autorità di Bacino)
D.D.	Determina Dirigenziale
D.G.C.	Delibera di Giunta Comunale
D.P.G.R.	Determina Presidente Giunta Regionale
M.I.S.E.	Ministero dello Sviluppo Economico
P.P.E.	Piano Particolareggiato Esecutivo (di iniziativa comunale)
P.P.E.A.	Piano Particolareggiato Esecutivo d'Ambito
P.T.P.M.	Piano Territoriale Paesistico del Metapontino
S.C.A.	Segnalazione Certificata per l'Agibilità
V.I.	Valutazione d'Incidenza
V.I.A.	Valutazione di Impatto Ambientale

1. PREMESSA

Su incarico dei Sigg. Curatori del fallimento della Società [REDACTED] S.p.A. Avv. Antonio de Notaristefani di Vastogirardi e Dott. Cosimo Valentini, lo scrivente Ing. Giovanni Grande, con domicilio professionale a Matera in via Castello n.4/B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Matera e Provincia al n.279, redige il presente rapporto di Due Diligence sull'INQUADRAMENTO URBANISTICO E EDILIZIO del progetto "[REDACTED]".

In particolare, lo sviluppo del presente rapporto verte sull'analisi dei seguenti argomenti:

- Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa comunale (P.P.E. foce Agri) con specifica considerazione dei valori ambientali "Foce Agri" e relativa disciplina sulle modalità attuative del P.P.E. "Foce Agri" ed in riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del piano;
- Convenzioni urbanistiche in attuazione del P.P.E. in riferimento ai vari comparti edilizi;
- Concessione demaniale del Porto Turistico: titolarità, autorizzazioni, collaudi;
- Valutazione di impatto ambientale mediante procedura sottoposta a V.I.A. ai sensi della legge regionale n.47/98 e contestuale valutazione di incidenza (Vinca) ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 357/97;
- Titoli edilizi: permessi di costruire, denunce di inizio attività, ecc. con riferimento alle opere realizzate ad esclusione della verifica di corrispondenza fra il titolo abilitativo e quanto realmente costruito. Si precisa che quest'ultima verifica sarà propriamente oggetto dei rapporti di stima delle singole unità immobiliari;
- Legittimità urbanistica del campo da Golf;
- Ricostruzione, allo stato attuale, della titolarità catastale di tutti i beni in capo alla società "[REDACTED] S.p.a." suddivisa per opere infrastrutturali primarie, immobili residenziali e unità immobiliari terziarie, relativamente a quanto già realizzato;
- Analisi dello statuto consortile nei rapporti intercorrenti fra il "Consorzio Condominiale [REDACTED]", la società [REDACTED] S.p.a. e i condomini proprietari;
- Quadro sinottico delle conformità e delle eventuali criticità riscontrate per singolo argomento trattato.

La complessità degli argomenti e la numerosità della documentazione visionata, ha richiesto molto più del tempo stimato in prima battuta. In riferimento alla documentazione acquisita, si precisa, che di essa solo in parte è allegata al rapporto di D.D.; i restanti documenti, pur riguardanti direttamente e nello specifico gli argomenti trattati, per brevità di sintesi, sono riportati in un elenco a parte, ordinato in sequenza di date, documenti in possesso dello scrivente e visionabili presso il suo studio.

Si ringrazia la collaborazione del legale rappresentante della società fallita [REDACTED] S.p.A. per aver messo a disposizione l'archivio storico presente nei locali della società e, ugualmente, si ringrazia vivamente il tecnico progettista del complesso [REDACTED] per l'indispensabile aiuto offerto nella ricostruzione dell'intero processo edilizio ed urbanistico, in mancanza del quale il lavoro sarebbe stato ancora più complesso oltre a richiedere molto più tempo di quello sinora occorso.

In dettaglio, gli argomenti trattati nel presente rapporto di D.D. così come suddivisi per capitoli, sono i seguenti:

1. Piano Urbanistico di riferimento (P.P.E. foce Agri)
2. il ricorso amministrativo
3. rapporti con la pianificazione di bacino
4. convenzioni urbanistiche
5. il contenzioso civile con Alsia
6. avvio dei lavori di costruzione
7. concessione demaniale porto turistico
8. cessione dei diritti con riferimento ai posti barca
9. valutazione di impatto ambientale
10. la valutazione di incidenza
11. rapporti con il Consorzio di Bonifica (canale 7)
12. monetizzazioni
13. oo. di uso pubblico realizzate da [REDACTED] con scomputi al 50%
14. oo. pubbliche realizzate da [REDACTED] con scomputi al 100%
15. opere di urbanizzazione e accesso controllato
16. opere di urbanizzazione private
17. titoli edilizi
18. somme dovute a titolo di contributo di costruzione
19. agibilità
20. terreni edificabili
21. campo da golf
22. il contratto di programma
23. la causa penale ed il sequestro preventivo
24. stato di avanzamento dei lavori di realizzazione del centro [REDACTED]

2. RELAZIONE DI D.D.

2.1 Piano urbanistico di riferimento (P.P.E. foce Agri)

Il progetto [REDACTED] è disciplinato dal Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) di Iniziativa Comunale con specifica considerazione dei valori ambientali "Foce Agri". Tale Piano, nel seguito semplicemente "P.P.E. Foce Agri" o "P.P.E." o "Piano", è intercomunale per ricadere nei territori dei comuni di Policoro e di Scanzano Jonico ed è diretta emanazione del Piano Territoriale Paesistico del Metapontino (P.T.P.M.) approvato con Legge Regionale n.3 del 1990.

In particolare, per la zona "Foce ed Ambiente Fluviale dell'Agri" il P.T.P.M. prevedeva la redazione di un "Piano Paesistico Esecutivo" detto anche "Piano Particolareggiato Esecutivo e d'Ambito", che poteva anche essere redatto dai Comuni interessati diventando "Piano Paesistico Esecutivo di iniziativa comunale con specifica considerazione dei valori ambientali".

Il P.P.E. Foce Agri è stato redatto, ai sensi dell'art.7 della Legge Regionale 3/90, tra il 1994 ed il 1997 dal Comune di Policoro, comune capofila, ed è stato definitivamente approvato con **D.P.G.R. n.711 del 09.09.1997** (*alleg. 1*).

In particolare, nel dispositivo venivano prescritte alcune modifiche e precisazioni da apportare al P.P.E. (Approvazione con prescrizioni) oltre ad una intesa, tra le due Amministrazioni Comunali interessate, regolamentante la gestione del territorio compreso nel Piano;

Con deliberazione consiliare **D.C.C. n.39 del 16.11.1999** (*alleg.2*) il Comune di Policoro approvava l'adeguamento del P.P.E. alle prescrizioni regionali. Con deliberazioni consiliari **D.C.C. n.58 del 12.11.1999** (*alleg.3*) e **D.C.C. n.38 dell'11.07.2000** (*alleg.4*) il Comune di Scanzano Jonico approvava l'adeguamento del P.P.E. alle prescrizioni regionali.

L'adeguamento del P.P.E. alle prescrizioni regionali è avvenuto mediante la redazione di alcuni elaborati integrativi denominati E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9 (l'elaborato E9, non allegato alla presente perizia, contiene l'elenco degli estratti catastali già presenti in tabella dell'elaborato E2), approvati con le suddette delibere di consiglio comunale.

Considerato che i due Comuni non riuscivano a raggiungere la prevista intesa, con **D.P.G.R. n.157 del 21.04.2000** la Regione Basilicata integrava il D.P.G.R. n.711 del 09.09.1997 stabilendo le procedure per la stipula dell'intesa tra i due Comuni e consentire l'attuazione del P.P.E.

Infine, in applicazione del D.P.G.R. n.157 del 21.04.2000, con **D.P.G.R. n.299 del 16.10.2001** (*alleg.5*), la Regione Basilicata disciplinava le modalità attuative del P.P.E. "Foce Agri", in sostituzione dell'intesa che sarebbe dovuta intervenire tra i Comuni di Policoro e Scanzano Jonico.

2.2 Il ricorso amministrativo

Il D.P.G.R. 299/2001 fu impugnato da un cittadino proprietario di alcuni terreni del Comparto F (dott. [REDACTED]), che contestava la presunta illegittimità del medesimo D.P.G.R. n.299 del 16.10.2001 limitatamente alle parti in cui, pur riconoscendo l'asservimento volumetrico delle aree intrasformabili a favore di quelle trasformabili, attribuiva la volumetria solo a favore di queste ultime.

Con sentenza del Tar di Basilicata n.282 del 29.04.2005 il TAR di Basilicata accoglieva il ricorso annullando il D.P.G.R. n.299 del 16/10/2001. La sentenza n.282/05 del TAR fu confermata in appello dalla Quarta Sezione del Consiglio di Stato con decisione n.3198 del 26/05/2006.

Mentre pendeva l'appello al Consiglio di Stato la Regione adottava la delibera di G.R. n.1917 del 19/09/2005 ed il conseguente **D.P.G.R. n.196 del 26/09/2005** (alleg.6) emanato in "ottemperanza alla sentenza n.282 del 29/04/2005".

Tale atto veniva impugnato nuovamente dal dott. [REDACTED] ma il TAR di Basilicata ne rigettava il ricorso con **sentenza n.362 del 05.07.2008** (alleg.7).

Tale sentenza veniva impugnata presso il Consiglio di Stato sezione II, che con sentenza del 23.09.2019 dichiarava improcedibile il ricorso (alleg.8).

Un altro ricorso, sulla stessa sentenza, proposto dallo stesso dott. [REDACTED] finiva nel nulla con decreto decisorio n.1665 del 29.11.2017 (alleg.9) della sezione IV del Consiglio di Stato, che ne dichiarava la perenzione.

Allo stato, dunque, non sussistono incertezze e/o pendenze di carattere amministrativo che possano modificare la validità del Piano urbanistico di riferimento del progetto

In conformità alle prescrizioni contenute nel D.P.G.R. n.711 del 09.09.1997 e nel D.P.G.R. n.299 del 16.10.2001 (poi sostituito dal D.P.G.R. n.196 del 26.09.2005 – oggi vigente), l'attuazione del P.P.E. può avvenire per Comparti, come individuati nelle tavole del P.P.E., ai sensi dell'art.23 della Legge 1150/42.

Il file grafico allegato di Piano denominato "DP3.2 – Definizione ambiti, "individuazione dei subcomparti" (alleg.10) riporta la suddivisione del territorio in comparti e sub comparti (unità di progettazione minima edilizia).

Il Piano Particolareggiato esecutivo contiene le norme tecniche di attuazione del P.P.E. Foce Agri (alleg.11).

Il P.P.E. Foce Agri è stato oggetto di una variante che ha consentito di delocalizzare il centro sportivo dal sub comparto A1 al sub comparto H3 (nelle vicinanze della piazza del porto turistico), nonché di realizzare la nuova club house del Campo da Golf nel sub comparto H1. Sia il centro sportivo del sub comparto H3; sia la nuova club house del Campo da Golf sono escluse dal compendio immobiliare di [REDACTED]. Tale variante è stata approvata con **D.P.G.R. n.206 del 19.07.2013** (alleg.12).

2.3 Rapporti con la pianificazione di bacino

Con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'**Autorità di Bacino della Basilicata n.9 del 28.05.2002 (alleg.13)** è stata approvata la Variante al P.A.I. (approvato con D.C.I. n.26 del 05.12.2001), per le aree di proprietà del Gruppo [REDACTED], con la prescrizione di:

1. *Imporre la previsione di un ulteriore franco idraulico minimo delle arginature strade esistenti nella misura di un metro e la continua manutenzione delle stesse;*
2. *Imporre alla società [REDACTED] di sottoporre alla valutazione dell'Autorità Interregionale di Bacino della Basilicata, con cadenza biennale, una relazione sullo stato delle arginature esistenti e da realizzare, pena la revoca delle autorizzazioni concesse.*
3. *In ottemperanza alle prescrizioni contenute nella su citata delibera di approvazione n.9 del 28.05.2002, nel 2007 sono state eseguite le opere di innalzamento della quota degli argini esistenti, come desunto dalla nota dell'Autorità di Bacino di Basilicata n.2596/POE del 22.10.2008 (alleg.14).*

In ottemperanza alla seconda prescrizione di cui alla Delibera del Comitato Istituzionale n.9 del 28.05.2002, con cadenza biennale, la società [REDACTED] S.p.A. (ed oggi la Curatela) invia all'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale, una relazione sullo stato delle arginature poste a protezione delle aree del Centro Turistico Ecologico Integrato [REDACTED]. Come chiarito con nota inviata dalla società [REDACTED] S.p.A., prot. 86/2009 del 24.04.2009 (alleg.15), la relazione biennale viene inviata entro il **18 marzo**.



Quanto segue è estratto dalla Relazione Biennale sullo Stato delle Arginature redatta del tecnico incaricato Ing. Marco Vitale nel Febbraio 2020 (alleg.16).

Il Fiume Agri, in corrispondenza della parte terminale del corso in Località Torre Mozza, è caratterizzato da arginature di diversa natura e costituzione, realizzate dal pubblico o dai privati nel corso degli anni. In particolare, tutta la zona è caratterizzata dalla presenza del "vecchio argine", realizzato prima della modifica naturale del meandro terminale del Fiume avvenuta nel 1959.

Il "vecchio argine" è caratterizzato dal classico rilevato di tipo stradale, con sovrastruttura in misto granulare stabilizzato. Tale argine è oggi pavimentato in asfalto e nella zona di Policoro costituisce una importante arteria di comunicazione tra il paese ed il mare (via San Giusto).

Per quanto riguarda gli argini realizzati a protezione delle aree di proprietà della [REDACTED] S.p.A. e della [REDACTED], questi sono stati realizzati circa 30 anni fa all'epoca della costruzione dell'impianto di acquacoltura, allo scopo di difendere l'area di produzione ittica dalla possibile inondazione da parte del Fiume Agri. Per sicurezza, in fase di costruzione si decise di posizionare la quota di coronamento dell'argine alla medesima quota del vecchio argine (circa 5,40 metri). Tali argini, come sopra richiamato, sono stati successivamente innalzati di un metro in ottemperanza alla prescrizione dell'Autorità di bacino. Lo sviluppo delle arginature è riportato nell'Elaborato 2 – Planimetria generale (alleg.17).

Gli argini originariamente esistenti a protezione delle aree della [REDACTED] sono costituiti da un vero e proprio rilevato stradale con nucleo in materiale sciolto (costituito da sabbie addensate e compattate) e corona in misto granulare stabilizzato. Va precisato che, stante la trasformazione urbanistica delle aree protette, l'originario argine ha oggi larghezza di qualche decina di metri, configurandosi come un vero e proprio altopiano in aderenza alle aree

inondabili, dunque con caratteristiche di assoluta stabilità rispetto ad eventuali fenomeni erosivi. Come dimostrano le fotografie allegate, la sola soprelevazione di 1 m, prescritta dall'Autorità di Bacino con la Delibera n.9/2002, ha larghezza del coronamento limitata (2 m).

L'innalzamento previsto delle arginature esistenti (un metro) è inizialmente avvenuto mediante sistemazione in rilevato, al grado ottimale di umidità, di materiali tipo A2-4 ed A3, opportunamente costipati, idonei per la realizzazione dei rilevati stradali, nonché per la posa a dimora di vegetazione del salmastro (tamerix).

La parte inferiore delle sponde (lato fiume) era già inerbita e non è stata ovviamente toccata. La larghezza del rilevato al coronamento è mediamente 2,00 m, la pendenza delle sponde è di 1:2.

Successivamente alla nota dell'Autorità di Bacino prot. n.1974/8002 del 23.07.2007 sono state eseguite attività di ulteriore stabilizzazione dei rilevati arginali.

In particolare, si è proceduto a:

- compattare ulteriormente il terreno con rullo a piede di montone;*
- realizzare una corona di misto granulare stabilizzato (materiale tipo A1), opportunamente costipato.*

Tale stabilizzazione, realizzata utilizzando il materiale più idoneo per tale tipo di attività (misto granulare stabilizzato) risulta anche particolarmente gradevole sotto l'aspetto della compatibilità con il paesaggio fluviale, in quanto perfettamente coerente con quanto già esistente in corrispondenza delle altre arginature dell'area.

Soltanto il tronco iniziale delle arginature, posto a sud ovest, è stato stabilizzato con idrosemina e biostuoia. Tale soluzione è stata imposta dalla maggiore pendenza dell'argine in parola (1:1) rispetto agli altri argini.

A distanza di circa 2 anni dalla precedente verifica (marzo 2018), gli argini risultano ben inerbiti, mediante vegetazione spontanea che arricchisce la compatibilità con il paesaggio circostante fluviale. La struttura risulta integra e compatta senza segni di cedimento.

Come già segnalato in occasione della "relazione sullo stato delle arginature" di marzo 2018, gli eventi meteorologici estremi del marzo 2011, che hanno determinato numerosi dissesti nel Metapontino, non hanno comportato alcun danno alle arginature esistenti. Analogamente deve dirsi per quanto riguarda gli eventi dei mesi di ottobre e dicembre 2013 (alluvioni). Nell'ultimo biennio non si segnalano eventi meteorologici degni di nota.

In definitiva, ad oggi le arginature esistenti, e sopraelevate di 1 m ai sensi della D.C.I. n.9 del 28.05.2002, risultano per tutto lo sviluppo perfettamente idonee allo scopo.

2.4 Convenzioni urbanistiche

In ossequio a quanto contenuto nel D.P.G.R. n.711 del 09.09.1997 (cfr. alleg.1a) e nel D.P.G.R. n.299/2001 (cfr. alleg.2) (nelle more della sua validità) e del D.P.G.R. n.196/2005 (vedi alleg.3) oggi vigente, l'attuazione del P.P.E., al momento del fallimento, era in corso di esecuzione nei Comparti A, B, C e D del P.P.E., previa approvazione del progetto planovolumetrico esecutivo di ciascun comparto, e sottoscrizione della relativa convenzione per l'attuazione del medesimo comparto.

Il Gruppo [REDACTED], attraverso le società [REDACTED] S.p.A., [REDACTED] Real Estate S.p.A., [REDACTED] Village S.p.A. e [REDACTED] Resort S.p.A., tutti soggetti giuridici oggi fusi per incorporazione nella società [REDACTED] S.p.A., ha sottoscritto le convenzioni per l'attuazione dei Comparti A, B, C e D del P.P.E. Foce Agri, con i due Comuni di Policoro e Scanzano Jonico, trattandosi di piano intercomunale (tutti i comparti edificatori tranne il comparto A sono intercomunali).

Nello specifico, per ciascun comparto, come testualmente riportato nelle seguenti convenzioni urbanistiche, il *Soggetto Attuatore* si è proposto, ai sensi dell'art.23 della legge 1150/1942 e s.m.i., per la edificazione dell'area e la realizzazione delle opere previste nel P.P.E., attraverso la costituzione di un consorzio urbanistico.

Comparto A (Comune di Policoro)

Soggetto Attuatore: [REDACTED] S.p.A. e [REDACTED] Village S.p.A.

Convenzione **Rep. n.2697 del 18.03.2004** Segr. Gen. Comune Policoro ([alleg.18](#))

Atto di proroga **Rep. n.3141 del 16.02.2011** Segr. Gen. Comune Policoro ([alleg.19](#))

Comparto B (Comune di Policoro)

Soggetto Attuatore: [REDACTED] S.p.A. poi sostituito dalla [REDACTED] Real Estate S.p.A.

Convenzione **Rep. n.2560 del 26.08.2002** Segr. Gen. Comune Policoro ([alleg.20](#))

Atto di proroga **Rep. n.3006 del 13.12.2007** Segr. Gen. Comune Policoro ([alleg.21](#))

Comparto B (Scanzano Jonico)

Soggetto Attuatore: [REDACTED] Real Estate S.p.A. (nel tempo intercorso tra la convenzione con Policoro e quella con Scanzano Jonico, la società [REDACTED] S.p.A. aveva costituito la [REDACTED] Real Estate S.p.A. a cui aveva ceduto le aree del Comparto B del PPE)

Convenzione **Rep. n.1239-718 del 12.11.2004** Notaio Ianaro ([alleg.22](#))

Comparto C (Policoro)

Soggetto Attuatore: [REDACTED] S.p.A. e [REDACTED] Resort S.p.A.

Convenzione **Rep. n.2695 del 18.03.2004** Dirig. 3° Settore Comune Policoro ([alleg.23](#))

Atto di proroga **Rep. n.3140 del 16.02.2011** Dirig. 3° Settore Comune Policoro ([alleg.24](#))

Comparto C (Scanzano Jonico)

Soggetto Attuatore: [REDACTED] S.p.A. e [REDACTED] Resort S.p.A.

Convenzione **Rep. 1237-716 del 12.11.2004** Notaio Ianaro ([alleg.25](#))

Comparto D (Policoro)

Soggetto Attuatore: [REDACTED] S.p.A. e [REDACTED]

Convenzione **Rep. 3157 del 05.10.2011** Segr. Gen. Comune Policoro ([alleg.26](#))

Comparto D (Scanzano Jonico)

Soggetto Attuatore: [REDACTED] S.p.A. e [REDACTED]

Convenzione **Rep. 470 del 29.07.2011** Dirig. 3° Settore Comune Policoro ([alleg.27](#))

In ciascun comparto, il *Soggetto Attuatore* ha presentato ai Comuni di Policoro e di Scanzano Jonico un progetto planovolumetrico esecutivo corredato della progettazione delle opere di urbanizzazione, con una stima analitica dei costi delle opere di urbanizzazione di uso pubblico, suddivisa in relazione alla localizzazione di ciascuna opera nel territorio dei due Comuni interessati e per comparti.

Ai sensi del Titolo III del D.P.G.R. 299/2001 (e D.P.G.R. n.195/2005), nell'ipotesi di opere di urbanizzazione interessanti più comparti e/o il territorio di entrambi i Comuni, dovrà essere garantita la realizzazione integrata ed unitaria, mediante la stipula di apposita convenzione tra Amministrazione/i ed i privati rappresentanti la proprietà dei predetti Comparti. In caso di opere che per la loro natura e struttura riguardino il territorio di più Comuni, il loro progetto dovrà essere approvato da entrambe le Amministrazioni Comunali.

Poiché alcune opere di urbanizzazione erano previste a cavallo di più comuni ed a cavallo di più comparti, inclusi alcuni comparti non oggetto di trasformazione (comparto G e comparto H), venivano stipulate specifiche convenzioni tra tutti i soggetti portatori di interesse (con approvazione delle società proprietarie delle relative aree e dei Comuni di Policoro e di Scanzano Jonico), e più precisamente:

Comparto B (Comuni di Policoro e Scanzano Jonico)

Convenzione relativa alle opere di urbanizzazione del Comparto B del P.P.E. Foce Agri, interessanti i Comuni di Policoro e Scanzano Jonico, sottoscritta tra i privati ed il Comune di Scanzano Jonico, **Rep. n.1240 del 12.11.2004**, Notaio Ianaro (alleg.28);

Comparto B (Comune di Policoro)

Convenzione relativa alle opere di urbanizzazione del Comparto B del P.P.E. Foce Agri, interessanti più comparti, sottoscritta tra i privati ed il Comune di Policoro **Rep. n.2562 del 28.08.2002** (alleg.29);

Comparto B (Comuni di Policoro e Scanzano Jonico)

Convenzione relativa alle opere di urbanizzazione del Comparto B del P.P.E. Foce Agri, interessanti i Comuni di Policoro e Scanzano Jonico, sottoscritta tra i privati ed il Comune di Policoro, **Rep. n.2563 del 28.08.2002**, Segr. Gen. Comune Policoro (alleg.30);

Comparto C (Comuni di Policoro e Scanzano Jonico)

Convenzione relativa alle opere di urbanizzazione del Comparto C del P.P.E. Foce Agri, interessanti i Comuni di Policoro e Scanzano Jonico, sottoscritta tra i privati ed il Comune di Scanzano Jonico, **Rep. n.1238-717 del 12.11.2004**, Notaio Ianaro (alleg.31);

Comparto C (Comuni di Policoro e Scanzano Jonico)

Convenzione relativa alle opere di urbanizzazione del Comparto C del P.P.E. Foce Agri, interessanti i Comuni di Policoro e Scanzano Jonico, sottoscritta tra i privati ed il Comune di Policoro, **Rep. n.2696 del 18.03.2004**, Segr. Gen. Comune Policoro (alleg.32).

Con la sottoscrizione di tali convenzioni veniva garantito:

- la concessione dell'autorizzazione al *Soggetto Attuatore* di ciascun Comparto da parte dei "soggetti proprietari delle aree" ([REDACTED] S.p.A. e [REDACTED] Real Estate S.r.l.), alla realizzazione delle medesime opere intercomparto sulle aree in proprietà;
- l'impegno da parte del *Soggetto attuatore* a realizzare, a proprie spese, le opere di urbanizzazione interessanti più comparti e/o più comuni, come individuate negli specifici elaborati del progetto approvato dai Comuni medesimi, nella loro integrità funzionale,

compresa quindi la parte di opera ricadente nei comparti limitrofi rispetto a quello in attuazione.

Va sottolineato in questa sede che mentre nei Comparti A, B e C, la [REDACTED] S.p.A. (dopo la fusione) è soggetto attuatore unico, nel Comparto D il soggetto attuatore è costituito da [REDACTED] S.p.A. ed [REDACTED]

Le due società detengono, insieme, più di $\frac{3}{4}$ dell'imponibile catastale del comparto D, e sono state dunque facultate ai sensi dell'art.23 della Legge 1150/42 a proporsi come attuatori del Comparto medesimo.

Tuttavia, la legittimità dell'attuazione del suddetto Comparto è compartecipata con la società [REDACTED] che è proprietaria anche di parte delle aree destinate a Campo da Golf, mentre le aree edificabili del comparto sono di proprietà [REDACTED] S.p.A.

In ogni modo, in ossequio ai principi della perequazione interna al comparto urbanistico, le volumetrie sono da suddividersi in base alle percentuali di proprietà dell'imponibile catastale, come di seguito precisato.

- superficie territoriale comparto D (cfr. Elaborato E3)	.....	m ²	961.710
- superficie interna al comparto con proprietà demaniale (Fiume, mare) c.d. "non partecipante"	.....	m ²	174.908
- superficie [REDACTED] S.p.A.	.....	m ²	574.139
- superficie [REDACTED]	.....	m ²	161.568
- volumetria [REDACTED] S.p.A.	.....		59,70%
- volumetria [REDACTED]	.....		16,80%

In definitiva, l'attuazione del Comparto D richiede l'accordo tra coloro i quali conseguiranno, a seguito della procedura fallimentare, le aree appartenenti alla [REDACTED] S.p.A. e la società [REDACTED] in quanto quest'ultima detiene la proprietà di parte delle volumetrie e delle aree necessarie alla attuazione integrale e completa del comparto, incluso il Campo da Golf.

Dal prospetto dell'elaborato E3 risulta:

comp.	Superficie territoriale			US	QR	sup.	volume	lft	lff	SC max
	terra	acqua	totale	10%	20%	fondiarìa	teorico			
D	924.459	37.251	961.710	96.171	192.342	673.197	137.741	0,14	0,20	100.980

2.5 Il contenzioso civile con Alsia

Con riferimento alla convenzione per l'attuazione del Comparto D, va sottolineato che la S.p.A., con note inviate da S.p.A. (prot. n.673/11) ai Comuni di Policoro e Scanzano Jonico in data 09.12.2011 ([alleg.33](#)), ha richiesto la sospensione dell'efficacia delle convenzioni urbanistiche sottoscritte pochi mesi prima a seguito dell'avvio di un complesso contenzioso civile da parte dell'Alsia (Agenzia Lucana di Sviluppo e di Innovazione in Agricoltura) che aveva ereditato i diritti dell'Ente Riforma Fondiaria e del disciolto ESAB (Ente di Sviluppo Agricolo della Basilicata).

In particolare, l'ALSIA rivendicava la proprietà di alcune aree (circa 30 ettari) abbandonate dal Fiume Agri, regolarmente riconosciute in proprietà nel 1975 alla società con decreto dell'Intendenza di Finanza. La società, a sua volta, cedette nel 1996 parte di queste aree alla S.p.A.

La richiesta dell'Alsia riguardava, tra le altre, aree ricadenti nel Comparto D, oggetto di trasformazione edilizia.

La società riteneva che il contenzioso avviato dall'Alsia, fra l'altro ente di diretta emanazione della Regione Basilicata, determinava l'impossibilità di procedere alla corretta programmazione ed esecuzione degli interventi di trasformazione previsti nel Comparto D e pertanto, provvedeva a chiedere ai comuni di Policoro e di Scanzano Jonico la sospensione dell'efficacia delle convenzioni urbanistiche (cfr. [alleg.26-27](#)) in attesa della risoluzione del contenzioso in essere.

Il contenzioso ha avuto fine con abbandono del giudizio da parte dell'ALSIA a seguito della delibera n.7 in data 22.03.2018 ([alleg.34](#)) con allegata nota di trasmissione in data 23/03/2018 ([alleg.35](#)). A tale nota fece seguito la comunicazione di adesione transattiva da parte del legale delle società e S.p.A. in data 26.03.2018 ([alleg.36](#)) al legale dell'Alsia. Infine, il legale delle società convenute trasmette in data 26.03.2018 ([alleg.37](#)) al Tribunale di Matera la nota transattiva a cui fa seguito l'udienza del 27/03/2018 di dichiarazione di estinzione del giudizio da parte del G.I. ([alleg.38](#)).

Come riferito al sottoscritto dall'amministratore unico della società fallita: *prima dell'estinzione del suddetto giudizio, la società aveva già depositato avanti al Tribunale di Matera, in data 09.02.2018, domanda di ammissione al concordato preventivo ex art.160 ss. L.F., domanda accolta e poi rinunciata nell'aprile 2019 e successivo fallimento nel maggio 2020. Pertanto, la novella della avvenuta liberazione delle aree per le quali l'ALSIA aveva richiesto il riconoscimento di proprietà, non ha potuto determinare il riavvio delle procedure di trasformazione previste nel Comparto D (ed i relativi pagamenti), stante lo stato di procedura concordataria che aveva avviato.*

2.6 Avvio dei lavori di costruzione

L'avvio dei lavori di costruzione del Centro turistico è avvenuto previo rilascio del permesso di costruire n.154 del 28.08.2002 (alleg.39) riferito alle opere di urbanizzazione del Comparto B (prima opera edilizia avviata), con comunicazione prot. n.51 del 09.09.2002 (alleg.40), entro i termini previsti dal provvedimento di VIA.

Nel corso degli anni le società del gruppo [REDACTED], attuatrici dei diversi comparti urbanistici, hanno ottenuto numerosi titoli edilizi e paesaggistici, riportati con relativa data di emissione nella nota inviata dal Comune di Policoro al progettista incaricato in data 02.08.2016, prot. 19073 (alleg.41), nonché nella tabella riepilogativa allegata (alleg.42).

2.7 Concessione demaniale porto turistico

Per quanto attiene il Comparto C, poiché nel comparto era prevista la realizzazione di un porto turistico, prima di sottoscrivere la convenzione è stata espletata la procedura di cui al d.P.R. 509/97, che disciplina il provvedimento di concessione di beni del Demanio Marittimo ai fini della realizzazione di strutture dedicate alla nautica da diporto, nonché il provvedimento di approvazione dei relativi progetti. Tale procedura ha riguardato anche il Comparto I dove sono localizzate le opere marittime relative all'imboccatura portuale.

In particolare, la società [REDACTED] S.p.A. ha richiesto nel febbraio 1999 la concessione demaniale relativamente alle aree del Demanio Marittimo necessarie alla realizzazione del porto turistico ed ha ottenuto l'approvazione da parte della **1ª Conferenza di Servizi sul progetto preliminare** con verbale del 28.09.1999 trasmesso dal Comune di Policoro con nota prot. n.24942 in data 06.10.1999 ([alleg.43](#)), e l'approvazione da parte della **2ª Conferenza di Servizi sul progetto definitivo** con verbale del 27.05.2003 trasmesso dal Comune di Policoro con nota prot. n.20686 in data 17.07.2003 ([alleg.44](#)).

Con D.G.R. n.2612 del 30.12.2003, al termine della procedura di cui al d.P.R. 509/97, è stata rilasciata alla [REDACTED] S.p.A. la concessione demaniale marittima relativa alle aree necessarie alla realizzazione del Porto Turistico denominato "Porto Akiris" (aree di cui ai punti a), b), f) e g) del testo della D.G.R. 2612/2003). **Atto di Concessione Demaniale Marittima rep.6864 in data 26.03.2004** ([alleg.45](#)) della durata di 30 anni a decorrere dalla data di registrazione dell'atto di concessione, tempo concesso per la realizzazione degli interventi afferenti il porto anni 5, canone annuale da corrispondere all'Erario euro 33.861,08 da ridurre annualmente del 50% dell'art.3 comma 2 del D.M. 30.07.98 n.343 per la durata della realizzazione degli impianti.

Dopo la costituzione della [REDACTED] Resort S.r.l. con conferimento di ramo d'azienda (al cui interno vi era anche il porto turistico), con successivo **Atto di Subingresso rep. n.7004 in data 28.05.2004** la [REDACTED] Resort S.r.l. ha acquisito la titolarità della suddetta concessione demaniale marittima ([alleg.46](#)).

Con **D.G.R. n.317 in data 11.02.2005** ([alleg.47](#)) la Giunta Regionale di Basilicata ha preso atto della trasformazione della veste giuridica della concessionaria [REDACTED] Resort S.r.l. in [REDACTED] Resort S.p.A.

Con **verbale del 18.05.2005** ([alleg.48](#)) la società [REDACTED] Resort S.p.A. è stata immessa in possesso delle aree oggetto di concessione demaniale. Infine, al termine dei lavori di realizzazione del porto turistico le opere sono state collaudate dalla **Commissione di Vigilanza e Collaudo della Regione Basilicata con verbale del 23.06.2010** ([alleg.49](#)).

Sulla questione della concessione demaniale va sottolineato che la stessa riguarda soltanto l'imboccatura portuale, e le aree ben identificate nell'atto concessorio e nella planimetria (modello D1) trasmesso alla Capitaneria di Porto di Taranto in data 14.09.2000 ([alleg.50](#)).

Poiché la concessione demaniale è a beneficio non soltanto delle aree private del porto turistico (di proprietà del concessionario) ma anche della grande zona retroportuale del Comparto C del P.P.E., sin dalla costituzione del Consorzio Condominiale [REDACTED] fu deciso di suddividere il peso economico tra tutti i proprietari di immobili ricadenti nel medesimo Comparto, in ragione della Superficie Utile Lorda (SUL) e secondo la tabella E **dell'Atto Costitutivo & Statuto del 04.12.2007 rep.3928 racc.2491** Notaio Ianaro ([alleg.51](#)).

2.8 Cessione dei diritti con riferimento ai posti barca

Va sottolineato che, come si è potuto appurare, la società [REDACTED], pur proprietaria di tutti gli specchi acquei interni ottenuti per escavazione di preesistenti aree a secco, non ha mai ceduto la proprietà dei posti barca ma soltanto il diritto di usufrutto fino alla scadenza della concessione demaniale. Pertanto, alla scadenza della concessione demaniale (26.03.2034), i posti barca “ceduti” in usufrutto dovranno essere rinegoziati con il soggetto che, a seguito della procedura fallimentare, avrà acquisito i diritti di proprietà degli specchi acquei. Ovviamente, quest’ultimo, dovrà rinegoziare con la Regione Basilicata la concessione demaniale relativa all’imboccatura portuale.

In alternativa, potranno prefigurarsi altri scenari in relazione alle dinamiche post fallimento, ad esempio, qualora i soggetti proprietari del porto turistico e degli specchi acquei interni siano distinti. In tal caso, il Consorzio condominiale [REDACTED], portatore di interessi di tutti i consorziati, inclusi gli acquirenti dei cespiti oggetto del fallimento, potrebbero surrogare il soggetto proprietario degli specchi acquei e del porto turistico nella richiesta di concessione demaniale dell’imboccatura portuale.

2.9 Valutazione di impatto ambientale

In precedenza, rispetto all'avvio dei lavori, l'intero progetto è stato sottoposto alla procedura di V.I.A. di cui alla Legge Regionale n.47/98. Nello specifico, con D.G.R. n.2463 del 27.11.2001 ([alleg.52](#)) e successiva D.G.R. n.1023 del 10.06.2002 ([alleg.53](#)), la [REDACTED] S.p.A. ha ottenuto il giudizio favorevole di compatibilità ambientale (sia per il porto turistico [REDACTED] sia per tutto il Centro Turistico Ecologico Integrato [REDACTED]).

L'intera procedura è riassunta nella Nota – con relativi atti autorizzativi allegati - che la Regione Basilicata Ufficio compatibilità ambientale ha inviato al Ministero dell'Ambiente in data 13.05.2003 ([alleg.54](#)).

L'allegato 38 contiene:

- Nulla osta della Regione Basilicata al progetto del porticciolo turistico in data 12.12.2000 prot. n.731/2000/54E1 ([alleg.55](#));
- Estratto verbale seduta del Comitato Tecnico Regionale per l'Ambiente del 31.05.2001, nota del Dipartimento Ambiente e Territorio Regione Basilicata del 08.06.2001 prot. n.13773/75F ([alleg.56](#));
- Giudizio favorevole di Compatibilità Ambientale ai sensi della L.R. 47/98 Regione Basilicata D.G.R. del 27.11.2001 n.2463 (cfr. [alleg.52](#));
- Trasmissione Piano di Monitoraggio da parte del soggetto attuatore [REDACTED] S.p.A., nota del 05.06.2002 prot. n.35/2002 ([alleg.57](#));
- D.G.R. n.1023 del 10.06.2002, nota di trasmissione del Dipartimento Ambiente e Territorio Regione Basilicata del 04.07.2002 prot. n.13937/75F (cfr. [alleg.53](#));
- Approvazione Piano di Monitoraggio Determina Dirigenziale n.877/75F/2002/D del 10.07.2002, nota di trasmissione del 18.07.2002 prot. n.15247/75F ([alleg.58](#));

2.10 La valutazione di incidenza

Il progetto [REDACTED] è ubicato all'interno del sito di interesse comunitario (SIC) IT9220080 denominato "Costa Ionica Foce Agri", individuato ai sensi della Direttiva Comunitaria 92/43/CEE "Habitat". Ai sensi del D.P.R. 357/97 era dunque necessaria una specifica Valutazione di Incidenza. La valutazione d'incidenza è il procedimento di carattere preventivo al quale è necessario sottoporre qualsiasi piano o progetto che possa avere incidenze significative su un sito - o proposto sito - della rete Natura 2000, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti e tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso.

Tale procedura è stata introdotta dall'art.6, comma 3, della direttiva "Habitat", con lo scopo di salvaguardare l'integrità dei siti attraverso l'esame delle interferenze di piani e progetti non direttamente connessi alla conservazione degli habitat e delle specie per cui essi sono stati individuati, ma in grado di condizionarne l'equilibrio ambientale. La valutazione d'incidenza si applica sia agli interventi che ricadono all'interno delle aree Natura 2000 sia a quelli che, pur sviluppandosi all'esterno, possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione dei valori naturali tutelati nel sito.

In ambito nazionale, la valutazione d'incidenza è oggi disciplinata dall'art.6 del D.P.R. 12 marzo 2003 n.120 (G.U. n. 124 del 30 maggio 2003), che ha sostituito l'art.5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n.357 che trasferiva nella normativa italiana i paragrafi 3 e 4 della direttiva "Habitat".

All'epoca del rilascio della autorizzazione di VIA, per come esplicitato nella nota inviata dalla Regione Basilicata al Ministero dell'Ambiente in data 13.05.2003 (cfr. alleg.39), quest'ultima ricomprendeva anche la Valutazione di incidenza ambientale, ai sensi dell'art.5 comma 5 del D.P.R. 357/97 (nel testo previgente all'entrata in vigore del D.P.R. 120-2003).

2.11 Rapporti con il Consorzio di Bonifica (canale 7)

Nel comparto C è presente una particella in prossimità della guardiania “porta del mare”, di proprietà demaniale, riferita all’antico scarico della rete dei canali di bonifica nel Fiume Agri.

All’epoca della costruzione della rete di canali di bonifica del comprensorio di Policoro (intorno agli anni ’30), il Fiume Agri assumeva nell’area denominata “Torre Mozza” il classico andamento a meandro e l’alveo distava poche decine di metri da via San Giusto. La foto desunta dall’archivio IGM e riferita all’anno 1951 ([alleg.59](#)), illustra la posizione del Fiume, rispetto al canale di bonifica (denominato “canale 7”).

Il Canale 7, di seguito denominato “Canale” è gestito dal Consorzio di Bonifica della Basilicata e, nel suo punto terminale, posto pochi metri oltre il vecchio argine (attuale via San Giusto), recapitava le acque nel Fiume Agri, sottopassando l’argine mediante un ponticello (attualmente esistente).

Successivamente alla costruzione del canale 7, il Fiume Agri, a partire dal 1959, deviò più volte il suo corso nella parte terminale, e la foce si spostò circa 2 km più a nord, più o meno dove oggi è presente il suo estuario.

Come riportato al sottoscritto dall’amministratore unico della società fallita:

- *verso la metà degli anni ’70, previo accordo con il Consorzio di Bonifica, la società [REDACTED], che aveva avviato nelle aree di Torre Mozza un’attività di allevamento ittico, aveva provveduto a realizzare un nuovo canale che, a partire dal sottopasso di via San Giusto, recapitava le acque del Canale 7 a mare, in terreni di proprietà della suddetta società [REDACTED], in adiacenza e parallelamente alla medesima via San Giusto. Tale percorso, visibile sulla ortofoto IGM del 1990 ([alleg.60](#)), ha funzionato dalla metà degli anni ’70 fino al 2004.*
- *Nel frattempo, nel 1994, il Comune di Policoro aveva dato avvio alla redazione del Piano Particolareggiato Foce Agri che fu approvato, come detto, con D.P.G.R. n.711 del 09.09.1997 (cfr.alleg.11). Tale piano, di iniziativa pubblica, è stato poi attuato dai privati secondo la disciplina di cui all’art.23 della Legge 1150/42 (attuazione per comparti), non aveva previsto alcuna specifica soluzione al problema dell’interferenza del canale 7; anzi, nelle aree contermini a via San Giusto, in cui era presente il canale di recapito a mare, fu prevista dal P.P.E. un’importante strada (con aiuole e parcheggi) di distribuzione ai diversi lotti del Comparto C.*

La società [REDACTED] S.p.A., nell’aprile 2002 chiese al Consorzio di Bonifica ed all’Agenzia del Demanio di acquisire la proprietà della particella catastale inclusa nel comparto C e, nelle more, di eseguire le opere infrastrutturali ivi previste ([alleg.61](#)). In risposta, l’Agenzia del Demanio, nelle more della definizione della pratica di acquisto, concesse l’assenso alla realizzazione delle opere infrastrutturali, purché venisse garantito il deflusso delle acque ed il recapito a mare a cura di [REDACTED] ([alleg.62](#)). Tale nota di assenso è richiamata nelle due convenzioni:

Comparto C (Comuni di Policoro e Scanzano Jonico)

Convenzione relativa alle opere di urbanizzazione del Comparto C del P.P.E. Foce Agri, interessanti i Comuni di Policoro e Scanzano Jonico, sottoscritta tra i privati ed il Comune di Scanzano Jonico, **Rep. n.1238-717 del 12.11.2004**, Notaio Ianaro (cfr. alleg.31);

Comparto C (Comuni di Policoro e Scanzano Jonico)

Convenzione relativa alle opere di urbanizzazione del Comparto C del P.P.E. Foce Agri, interessanti i Comuni di Policoro e Scanzano Jonico, sottoscritta tra i privati ed il Comune di Policoro, **Rep. n.2696 del 18.03.2004**, Segr. Gen. Comune Policoro (cfr. alleg.32);

Nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, durante l'anno 2004, [REDACTED] S.p.A. provvede a realizzare un'opera di incanalamento, ancora esistente, che attraverso aree private (anche di proprietà di [REDACTED]) garantisce il deflusso delle portate del canale di bonifica.

Riporta ancora l'amministratore unico della società fallita che:

- *tale opera ha garantito in questi anni il deflusso delle acque del canale 7 e della stazione idrovora San Giusto in forza della attività gestionale messa in atto dalla società [REDACTED] S.p.A. che ha provveduto a gestire e pulire il lungo canale che, a partire dall'intubamento, convoglia le acque a mare lungo un percorso di circa 2,7 km, nonché a tenere aperto lo sbocco al mare che viene costantemente richiuso dalle dinamiche dei sedimenti costieri.*
- *Il recapito a mare delle acque di bonifica, che oggi avviene mediante la fondamentale e tempestiva (in caso di alluvioni) attività gestionale di un privato, costituisce un "non senso", anche pericoloso perché - per vari motivi – il privato potrebbe essere impossibilitato a garantire questa azione nel tempo.*
- *Tale onere a carico di [REDACTED] (oggi della Curatela) è ancora in atto, anche se risultano allo studio nuove soluzioni da parte del Comune di Policoro, essendo stato di recente appaltata un'attività di progettazione tesa a riconfigurare la rete di canali onde risolvere la cosiddetta problematica del canale 7.*

2.12 Monetizzazioni

La c.d. monetizzazione consiste nel pagamento di una somma di denaro in alternativa alla cessione gratuita di aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria. Invero, mentre il pagamento degli oneri di urbanizzazione si risolve in un contributo per la realizzazione delle opere stesse, senza che insorga un vincolo di scopo in relazione alla zona in cui è inserita l'area interessata alla imminente trasformazione edilizia, la monetizzazione sostitutiva della cessione degli standard afferisce al reperimento delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria all'interno della specifica zona di intervento.

Come riportato nell'art.5 del Titolo III delle NTA del P.P.E. Foce Agri, le urbanizzazioni secondarie (US) *"previste nel presente Piano sono classificate "pubbliche", "private di uso pubblico" e "private"; nelle planimetrie allegate alle presenti norme sono individuate le varie tipologie, fermo restando che negli atti di convenzione o unilaterali d'obbligo allegati ai progetti di insieme dei vari sub comparti verranno specificate le modalità di uso per ciascuna US: tali opere saranno realizzate a carico dei privati proponenti"*.

Inoltre, *"In riferimento ai prescritti dell'art. 5 lett. 1, del DM 1444/68, le quantità destinate a spazi pubblici o ad attività collettive a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie), pari al 10% dell'intera superficie (terraferma) destinata agli insediamenti, possono essere cedute o monetizzate"*.

Come riferito dall'amministratore unico della società fallita, la scelta convenzionale dettata dalle amministrazioni comunali di Policoro e Scanzano Jonico all'atto della sottoscrizione delle convenzioni per l'attuazione dei Comparti A, B, C e D fu quella di monetizzare le aree, da cui il pagamento delle somme per come riportato allo specifico punto delle NTA (che riprende l'art.5 del DM 1444).

Proprio perché nella esecuzione del Piano Particolareggiato e dei suoi comparti non è stata prevista alcuna opera di urbanizzazione secondaria da cedere successivamente al Comune, in ciascuna convenzione edilizia, il soggetto attuatore si è impegnato a corrispondere ai Comuni le somme relative alla cosiddetta monetizzazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, il tutto come riportato nella tabella seguente. Si precisa che l'ammontare degli importi corrisposti ai Comuni sono stati dichiarati dall'amministratore unico della società fallita.

COMPARTO A	IMPORTI DOVUTI	PAGATO (*)	RESIDUO
Convenzione n.2697 del 18.03.2004	art.5 lett.B) della convenzione		
Monetizzazioni previste	€ 375.127,08	€ 375.127,08	€ 0,00
(*) in parte mediante escussione polizza Atradius			
COMPARTO B - COMUNE DI POLICORO	IMPORTI DOVUTI	PAGATO	RESIDUO
Convenzione n.2560 del 26.08.2002	art.5 lett.D) della convenzione		
Monetizzazioni previste	€ 392.375,91	€ 392.375,91	€ 0,00
COMPARTO B - COMUNE DI SCANZANO J.	IMPORTI DOVUTI	PAGATO	RESIDUO
Convenzione n.2560 del 26.08.2002	art.5 lett.D) della convenzione		
Monetizzazioni previste	€ 5.433,43	€ 5.433,43	€ 0,00
COMPARTO C - COMUNE DI POLICORO	IMPORTI DOVUTI	PAGATO (*)	RESIDUO
Convenzione n.2695 del 18.03.2004	art.5 lett.D) della convenzione		
Monetizzazioni previste	€ 698.956,95	€ 698.956,95	€ 0,00
(*) in parte mediante escussione polizza Atradius			
COMPARTO C - COMUNE DI SCANZANO J.	IMPORTI DOVUTI	PAGATO	RESIDUO
Convenzione n.2695 del 18.03.2004	art.5 lett.C) della convenzione		
Monetizzazioni previste	€ 1.700,73	€ 1.700,73	€ 0,00
COMPARTO D - COMUNE DI POLICORO	IMPORTI DOVUTI	PAGATO	RESIDUO
Convenzione n.3167 del 05.10.2011	art.5 lett.B) della convenzione		
Monetizzazioni previste	€ 152.838,76	€ 0,00	€ 152.838,76
COMPARTO D - COMUNE DI SCANZANO J.	IMPORTI DOVUTI	PAGATO	RESIDUO
CONVENZIONE n.470 del 29.07.2011	art.5 lett.B) della convenzione		
Monetizzazioni previste	€ 646.924,00	€ 0,00	€ 646.924,00

2.13 Opere di uso pubblico realizzate da [REDACTED] con scomputi al 50%

Come riportato nelle convenzioni edilizie sottoscritte con il Comune di Policoro e con il Comune di Scanzano Jonico, il soggetto attuatore si è impegnato alla realizzazione di opere di urbanizzazione di uso pubblico, ricadenti nel Comparto B e nel Comparto C.

Nei comparti A e D non sono presenti opere di urbanizzazione di uso pubblico.

Ai sensi dell'art.4 delle NTA del P.P.E., nel caso in cui le opere di urbanizzazione "siano pubbliche o di uso pubblico e vengano realizzate dai privati il relativo costo verrà detratto al 50% dagli oneri di urbanizzazione connessi con le varie concessioni edilizie a richiedersi per la realizzazione dei vari interventi".

Le opere di urbanizzazione di uso pubblico sono state completate in data **15.10.2012**.

Comparto B

Le opere di urbanizzazione del Comparto B del P.P.E. per le quali, **pur restando la proprietà e la gestione in capo ai lottizzanti**, viene garantito l'**uso pubblico** sono le seguenti (come specificato nell'elaborato A8 del progetto planovolumetrico approvato):

- rete stradale, verde di cortina ed illuminazione stradale relativa al tronco V4-V5 (rondò di accesso alla zona portuale);
- rete stradale, verde di cortina ed illuminazione stradale relativa al tronco V5-V6.

L'attribuzione dei costi del tronco intercomunale (V5-V6) ai due Comuni è avvenuta sulla base della percentuale di superficie comunale occupata dal tronco, e ciò nel rispetto della funzionalità del tronco medesimo. I costi già previsti in sede di sottoscrizione della convenzione per l'attuazione del Comparto B sono i seguenti:

TRONCO V4-V5

Costo totale	euro	43.900,63
Superficie totale	mq	1.344,27
Superficie ricadente in Policoro (100%)	mq	1.344,27
Superficie ricadente in Scanzano Jonico (0%)	mq	0,00
Costo da attribuire al Comune di Policoro	euro	43.900,63
Costo da attribuire al Comune di Scanzano Jonico	euro	0,00

TRONCO V5-V6 (intercomunale)

Costo totale	euro	372.127,90
Superficie totale	mq	1.056,57
Superficie ricadente in Policoro (76,73%)	mq	810,71
Superficie ricadente in Scanzano Jonico (23,27%)	mq	245,86
Costo da attribuire al Comune di Policoro	euro	285.533,74
Costo da attribuire al Comune di Scanzano Jonico	euro	86.594,16
Costo totale urbanizzazioni di uso pubblico relative al Comparto B	euro	416.028,53
da attribuire al Comune di Policoro	euro	329.434,37
da attribuire al Comune di Scanzano Jonico	euro	86.594,16

Tali costi sono puntualmente riportati nelle convenzioni sottoscritte con i due Comuni per l'attuazione del Comparto B. Si evidenzia che nella Convenzione relativa all'attuazione del Comparto B sottoscritta con il Comune di Policoro in data 26.08.2002, all'art.11 (cfr. alleg.20) vi è un refuso che riporta il costo delle opere di urbanizzazione in euro 392.434,37 e non l'esatto valore pari a euro 329.434,37.

Pertanto, S.p.A. aveva diritto a scomputare il 50% del valore pari a euro 372.731,46:

• verso il Comune di Policoro (329.434,37 x 50%)	euro	164.717,19
• verso il Comune di Scanzano Jonico (86.594,16 x 50%)	euro	43.297,08

Allo stato, risultano essere stati scomputati soltanto per titoli edilizi relativi al Comparto B del P.P.E.:

• rilasciati dal Comune di Policoro	euro	17.771,52
• rilasciati dal Comune di Scanzano	euro	0,00*

(*) il plafond di euro 43.297,08 riportato nella convenzione con Scanzano Jonico eccede di gran lunga i potenziali scomputi, per effetto del limitato numero di unità residenziali ricadenti nel comune di Scanzano Jonico.

Comparto C

Le opere di urbanizzazione del Comparto C del P.P.E. per le quali, **pur restando la proprietà e la gestione in capo ai lottizzanti**, viene garantito l'**uso pubblico** sono le seguenti come specificato negli elaborati A7 e A8 del progetto planovolumetrico approvato):

- rete stradale, verde di cortina ed illuminazione stradale relativa al tronco V6-V7 (intercomunale)
- rete stradale, verde di cortina ed illuminazione stradale relativa al tronco V7-V8
- rete stradale, verde di cortina ed illuminazione stradale relativa al tronco V9-V10
- rete stradale, verde di cortina ed illuminazione stradale relativa al tronco V10-V11

I tronchi V4-V5 e V5-V6, pur ricadendo in parte nel comparto C, sono stati attribuiti al Comparto B in sede di convenzione per l'attuazione del suddetto comparto, al fine dello scomputo dei relativi costi.

L'attribuzione dei costi del tronco intercomunale (V6-V7) ai due Comuni è avvenuta sulla base della percentuale di superficie comunale occupata dal tronco, e ciò nel rispetto della funzionalità del tronco medesimo. I costi già previsti in sede di sottoscrizione della convenzione per l'attuazione del Comparto C sono i seguenti:

TRONCO V6-V7 (intercomunale)

Costo totale	euro	467.234,03
Superficie totale	mq	12.583,08
Superficie ricadente in Policoro (90,46%)	mq	11.382,38
Superficie ricadente in Scanzano Jonico (9,54%)	mq	1.200,70
Costo da attribuire al Comune di Policoro	euro	422.659,90
Costo da attribuire al Comune di Scanzano Jonico	euro	44.574,13

TRONCO V7-V8

Costo totale	euro	223.721,43
Superficie totale	mq	4.768,14
Superficie ricadente in Policoro (100%)	mq	4.768,14
Superficie ricadente in Scanzano Jonico (0%)	mq	0,00
Costo da attribuire al Comune di Policoro	euro	223.721,43
Costo da attribuire al Comune di Scanzano Jonico	euro	0,00

TRONCO V9-V10

Costo totale	euro	221.181,30
Superficie totale	mq	4.170,94
Superficie ricadente in Policoro (100%)	mq	4.170,94
Superficie ricadente in Scanzano Jonico (0%)	mq	0,00

Costo da attribuire al Comune di Policoro	euro	221.181,30
Costo da attribuire al Comune di Scanzano Jonico	euro	0,00

TRONCO V10-V11

Costo totale	euro	79.082,74
Superficie totale	mq	1.667,49
Superficie ricadente in Policoro (100%)	mq	1.667,49
Superficie ricadente in Scanzano Jonico (0%)	mq	0,00
Costo da attribuire al Comune di Policoro	euro	79.082,74
Costo da attribuire al Comune di Scanzano Jonico	euro	0,00

Costo totale urbanizzazioni di uso pubblico relative al Comparto C**(esclusi i tronchi V4-V5 e V5-V6 già computati nel planovolumetrico Comparto B)**

da attribuire al Comune di Policoro	euro	946.645,37
da attribuire al Comune di Scanzano Jonico	euro	44.574,13

Tali costi sono puntualmente riportati nelle convenzioni sottoscritte con i due Comuni per l'attuazione del Comparto C.

Si evidenzia che nella Convenzione relativa all'attuazione del Comparto C sottoscritta con il Comune di Scanzano in data 12.11.2004 rep.1237, all'art.10 (cfr. alleg.25) il Comune ha riportato, quale costo delle opere di urbanizzazione, la somma di quelle previste nel Comparto B e nel Comparto C, pari a euro 131.168,29, e non euro 44.574,13 come in realtà ammonta la somma afferente al Comparto C. In ogni caso, nel Comparto C, non sono previsti titoli edilizi per immobili da rilasciare a cura del Comune di Scanzano Jonico, e dunque - in ogni caso - quelle somme non potranno mai essere scomputate.

Pertanto, S.p.A. aveva diritto a scomputare il 50% del valore, pari a:

• verso il Comune di Policoro.....	euro	473.322,69
• verso il Comune di Scanzano Jonico.....	euro	22.287,07

Allo stato, risultano essere stati scomputati per titoli edilizi relativi al Comparto C del P.P.E.:

• rilasciati dal Comune di Policoro (100%)	euro	473.322,69
• rilasciati dal Comune di Scanzano (0%)	euro	0,00

2.14 Opere pubbliche realizzate da [REDACTED] con scomputi al 100%

Come riportato nella convenzione sottoscritta con il **Comune di Policoro Rep. n.3097 del 01.03.2010**, Segr. Gen. Comune Policoro (*alleg.63*) per la esecuzione diretta di opere di urbanizzazione pubbliche, la [REDACTED] S.p.A. ha realizzato alcune opere esterne al centro [REDACTED] e più precisamente opere di collegamento idropotabile e rete gas, che sono poi state utilizzate anche da cittadini residenti in via Fiume e via Piave.

Per tali motivi, il Comune di Policoro ha acquisito al patrimonio comunale tali opere, il cui costo complessivo pari a euro 321.539,99 può dunque essere scomputato al 100% come segue (vedi convenzione suddetta):

Comparto A

- a scomputo di oneri di urbanizzazione dovuti per opere edilizie **euro 135.000,00**

Comparto C

- a scomputo di oneri di urbanizzazione dovuti per opere edilizie **euro 186.539,99**

Di queste somme, come dichiarato dall'amministratore unico della società fallita, solo una piccola parte, relativa al Comparto C è stata scomputata, mentre nulla è stato scomputato nel comparto A.

La tabella seguente riporta il quadro riepilogativo delle somme dovute a scomputo per le opere di urbanizzazione pubbliche.

Comparto A

Rif. Convenzione Rep. n.3097 del 01.03.2010	€ 135.000,00
ELENCO DELLE OPERE REALIZZATE E RELATIVI SCOMPUTI	OO.UU.
Somme scomputate ai sensi della convenzione Rep.3097 del 01.03.2010	0,00
Somme disponibili per scomputi ai sensi della convenzione Rep.3097 del 01.03.2010	135.000,00

Comparto C

Rif. Convenzione Rep. n.3097 del 01.03.2010	€ 186.539,99	
ELENCO DELLE OPERE REALIZZATE E RELATIVI SCOMPUTI	OO.UU	Nota
Edificio 3 (D.I.A. prot. 224/2011 del 21.03.2011, acquisita al n.6260 del prot. Comune)	3.250,47	somma scomputata
D.I.A. Prot. 334 del 20.04.2011 (acquisita al prot. Ente al n.9051)	592,01	somma scomputata
D.I.A. prot. 227/2016 del 26.09.2016 (acquisita al n.25354 del prot. Ente)	1.475,44	somma scomputata
D.I.A. Prot. 1 del 31.10.2016 (acquisita al n.29107 del prot. Ente)	5.659,39	somma scomputata
Somme scomputate ai sensi della convenzione Rep.3097 del 01.03.2010	10.977,31	
Somme disponibili per scomputi ai sensi della convenzione Rep.3097 del 01.03.2010	175.562,68	

RIPILOGO

Rif. Convenzione Rep. n.3097 del 01.03.2010	€ 321.539,99
Somme scomputate ai sensi della convenzione	10.977,31
Somme disponibili per scomputi	310.562,68

2.15 Opere di urbanizzazione e accesso controllato

Nel P.P.E. Foce Agri non sono previsti, giusta i contenuti delle convenzioni stipulate tra privati ed amministrazione, parcheggi “pubblici” o di “uso pubblico”. Pertanto, la società [REDACTED], in concerto con il Consorzio [REDACTED], Consorzio che regola la gestione delle parti comuni, ha installato delle sbarre di accesso in corrispondenza dei due ingressi su via San Giusto, pur essendo in presenza di viabilità di uso pubblico. L’installazione delle sbarre si è resa necessaria unicamente per la regolamentazione dell’accesso al fine di consentire l’ingresso, se pur liberamente, ai pedoni e alle biciclette, ma per limitare l’ingresso ai soli veicoli che abbiano all’interno del complesso la disponibilità di un parcheggio.

Alcuni cittadini hanno denunciato tale installazione come una presunta violazione per essere state poste dette sbarre su viabilità di uso pubblico. Si fa presente che gli elaborati di progetto, all’epoca del rilascio del titolo edilizio per le guardiane, riportavano le sbarre, e nonostante tali opere siano da ricondurre all’edilizia libera, il Comune di Policoro si determinava per una ordinanza di demolizione.

Con ordinanza del Comune di Policoro prot. n.5711 del 24.12.2019 (alleg.64) veniva ordinata alla società [REDACTED] S.p.A. la demolizione e rimozione delle sbarre elettrificate installate presso le guardiane Porta del Mare e Porta del Sole, ed il ripristino dello stato dei luoghi, per effetto della presunta violazione del D.lgs. 42/2004 (non risulterebbe stata rilasciata l’autorizzazione paesaggistica), oltre alla presunta violazione del d.P.R. 380/2001 (non risulterebbe rilasciato alcun titolo abilitativo edilizio).

In data 28.01.2020, la società [REDACTED] S.p.A. unitamente al Consorzio [REDACTED] richiedevano (nota acquisita al protocollo dell’Ente al n.2827 al Comune di Policoro l’accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell’art.167 del D.lgs. 42/2004, con riferimento alle suddette sbarre elettrificate, al solo scopo di definire il quadro autorizzativo nelle more della proposizione del ricorso all’autorità giudiziaria.

In data 24.02.2020 il Consorzio e [REDACTED] S.p.A. notificavano al Comune di Policoro ricorso al TAR per l’annullamento della ordinanza del Comune di Policoro prot. n.5711 del 24.12.2019; nelle more della fissazione della Camera di Consiglio innanzi al T.A.R. per la discussione dell’incidente cautelare, il Comune di Policoro con provvedimento del Dirigente del III Settore Urbanistica prot. n.0008473 del 20.03.2020, e su conforme richiesta delle due ricorrenti del 25.02.2020 (al protocollo n.6136), disponeva la sospensione dell’efficacia dell’ordinanza di demolizione n.5711 del 24.12.2019 sino alla emanazione del provvedimento di compatibilità paesaggistica, da concludersi entro 180 giorni dalla richiesta, ossia entro il 26.07.2020.

Con nota del Comune di Policoro n.20119 del 21.07.2020 (alleg.65) veniva notificato al Consorzio [REDACTED] ed alla Curatela [REDACTED] il provvedimento finale di compatibilità paesaggistica, di cui alla richiesta inoltrata in data 28.01.2020. Pertanto, l’ordinanza di demolizione veniva revocata dal Dirigente del Comune di Policoro con **provvedimento n.5906 del 24.08.2020** (alleg.66).

2.16 Opere di urbanizzazione private

Come riportato testualmente nel testo delle convenzioni sottoscritte tra il soggetto attuatore e le amministrazioni comunali, le opere di urbanizzazione relative ai Comparti che per loro natura sono al servizio di ambiti privati e che non interferiscono con esigenze di carattere generale, restano di proprietà e gestione del “Soggetto Attuatore”. Di seguito si riporta l’elenco di dette opere di urbanizzazioni private:

- rete stradale e parcheggi (strade interne di accesso alle proprietà residenziali) come specificato nel progetto planovolumetrico; trattasi di tutte le strade ad eccezione di quelle definite “di uso pubblico”
- rete fognante bianca
- rete fognante nera
- rete idrica potabile
- verde di arredo
- rete di distribuzione energia elettrica
- rete di distribuzione del gas metano.

Per quanto riguarda l’impianto di trattamento delle acque reflue, previsto nel Comparto H del Piano ed a servizio di tutti i Comparti oggetto di trasformazione urbanistica, il “Soggetto Attuatore” si è impegnato a realizzare l’opera a propria cura e spese in conformità alle disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Esecuzione del P.P.E. e secondo i criteri costruttivi e tecnologici previsti per simili opere, inclusa la possibilità di riutilizzo delle acque per uso irriguo. La messa in esercizio dell’impianto avrebbe dovuto essere garantita prima della concessione dell’agibilità alle unità edilizie del Comparto, come espressamente previsto nelle convenzioni.

L’impianto è stato realizzato e messo in esercizio nel 2010, come dimostra il certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Policoro (alleg.67).

La proprietà dell’impianto è di [REDACTED] e, come riferito dall’amministratore unico della società fallita, la Curatela ha affidato la gestione al Consorzio [REDACTED].

2.17 Titoli edilizi

A partire dal 2002, sono stati rilasciati alle società del gruppo [REDACTED] numerosissimi titoli edilizi (permesso di costruire o D.I.A.). In particolare, dopo una fase iniziale in cui le società del gruppo [REDACTED] hanno richiesto i permessi di costruire, a partire dal 2007 si rileva una modifica della tipologia di titolo edilizio, con rilascio di D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) ai sensi dell'art.22 comma 3 lett. c) del d.P.R. 3800/2001 (nel testo vigente all'epoca del titolo):

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività: c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Poiché il Centro [REDACTED] ricade in zona paesaggisticamente vincolata, il rilascio di qualsiasi titolo edilizio deve essere preceduto dall'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del d.lgs. 42/2004.

La tabella che segue riporta per ciascun progetto (sia quelli già realizzati sia quelli che erano stati programmati) il titolo edilizio ed il titolo paesaggistico, nonché lo stato delle opere (se ultimate o meno).

	DESCRIZIONE	Titolo edilizio originario	Varianti - Proroghe	ultima autorizzazione paesaggistica	precedente aut. Paesaggistica
COMPARTO A	Opere di Urbanizzazione	Permesso di costruire n.45 del 26.03.2004	D.I.A. prot. 166/2011 del 11.03.2011 (5638 prot. comune)	Regione n.1251 del 11.09.2012	Regione n.752 del 13.06.2007 - D.G.R. 1023 del 10.06.2002
	Ios Village			Regione n.467-2593 del 15.10.2004	Regione n.3408 del 06.11.2003
	Centro sportivo subcomparto A1			Regione n.393 del 08.04.2011	
COMPARTO B	Opere di urbanizzazione Policoro	Permesso di costruire n.154 del 29.08.2002	D.I.A. prot.205/2007 del 13.09.2007 (21115 Comune) + D.I.A. prot.110/2012 del 15.10.2012 (22545 Comune)	Regione n.1251 del 11.09.2012	Regione n.752 del 13.06.2007 - D.G.R. 1023 del 10.06.2002
	Opere di urbanizzazione Scanzano	Permesso di costruire n.16 del 27.03.2006	Proroga del 26.05.2010	Regione n.1251 del 11.09.2012	Regione n.752 del 13.06.2007 - D.G.R. 1023 del 10.06.2002
	Residenze B1, B3, B4, B6 policoro	Permesso di costruire n.105 del 21.08.2006	D.I.A. prot.95/2010 del 23.07.2010	Regione n.397 del 08.04.2011	Regione n.204 del 20.02.2006
	Villa VL/1-7	D.I.A. prot.85/2011 del 10.10.2011 (22016 prot. comune)	D.I.A. del 23.12.2013 (33039 prot. Comune)	Comune n.16305 del 24.10.2013	Regione n.204 del 20.02.2006
	Residenze B4 scanzano	Permesso di costruire n.1 del 23.01.2007	Proroga del 26.05.2010	Regione n.397 del 08.04.2011	Regione n.204 del 20.02.2006
	Residenze subcomparto B2			Regione n.1620 del 17.11.2009	
	Villa B2-8		D.I.A. Prot. 54 del 01.08.2014 (19416 prot. Comune)		
	Villa B2-6		D.I.A. Prot. 68 del 05.10.2015 (25926 prot. Comune)		

	DESCRIZIONE	Titolo edilizio originario	Varianti - Proroghe	ultima autorizzazione paesaggistica	precedente aut. Paesaggistica
COMPARTO C	Opere di urbanizzazione policoro (incluso ponte 5)	Permesso di costruire n.46 del 26.03.2004	D.I.A. prot.719/2007 del 07.09.2007 (20280 Comune) + D.I.A. prot.456/2012 del 15.10.2012 (22548 Comune)	Regione n.1251 del 11.09.2012	Regione n.752 del 13.06.2007 - D.G.R. 1023 del 10.06.2002
	Opere di urbanizzazione scanzano (incluso ponte 5)	Permesso di costruire n.18 del 28.03.2006	Proroga del 26.05.2010	Regione n.1251 del 11.09.2012	Regione n.752 del 13.06.2007 - D.G.R. 1023 del 10.06.2002
	Edificio 1 (cantiere navale)	Permesso di costruire n.69 del 28.06.2006	Permesso di costruire sanatoria n.68 del 19.05.2010	Regione n.3455 del 25.02.2005	
	Edificio 2 (servizi del marina)	Permesso di costruire n.69 del 28.06.2006	Permesso di costruire sanatoria n.68 del 19.05.2010	Regione n.3455 del 25.02.2005	
	Edificio 3 (ristorante, ricevimento, servizi)	Permesso di costruire n.69 del 28.06.2006	Permesso di costruire sanatoria n.22 del 01.04.2011	Regione n.1578 del 19.12.2005	
	Edificio 3 (chiusura a vetri terrazza coperta)	D.I.A. prot.224 del 21.03.2011 (6260 prot. Comune)		Comune n.4130 del 14.01.2011	
	Edifici 2 e 3 (modifica lockers)	D.I.A. prot.438 del 21.06.2011 (14192 prot. Comune)		non dovuta	
	Edificio 4	Permesso di costruire n.69 del 28.06.2006	D.I.A. prot. 2509/2007 del 27.11.2007 (26796 Comune)	Comune n.10972 del 05.09.2007	Regione n.3455 del 25.02.2005
	Edificio 4 centrale frigo	Permesso di costruire n.69 del 28.06.2006	D.I.A. prot. 173/2008 del 23.01.2008 (1665 Comune)	Comune n.10972 del 05.09.2007	Regione n.3455 del 25.02.2005
	Edificio 4 (multiproprietà)	S.C.I.A. prot. 625/2014 del 01.12.2014 (prot. 29688 Comune)			
	Edificio 5 (servizi)	Permesso di costruire n.69 del 28.06.2006	D.I.A. prot. 2509/2007 del 27.11.2007	Comune n.10972 del 05.09.2007	Regione n.3455 del 25.02.2005
	Torre	D.I.A. prot. 1095/2007 del 03.07.2007 (prot. 14744 Comune)		Comune n.9649 del 25.11.2011	Regione n.26 del 09.01.2007
	Hotel del porto				Regione n.23AD.2017/D.01068 del 03.10.2017
	Unità residenziali C3	Permesso di costruire n.73 del 04.07.2006	Permesso di costruire sanatoria n.24 del 01.04.2011	Regione n.1572 del 19.12.2005	
	Unità residenziali C4	D.I.A. prot. 617/2007 del 10.08.2007 (prot. 17897 Comune)	D.I.A. prot. 393/2008 del 27.03.2008 (prot.7514 Comune)	Comune n.21323 del 21.01.2008	Regione n.23 del 07.01.2007
	Unità residenziali C11	D.I.A. prot. 617/2007 del 10.08.2007 (prot. 17897 Comune)	D.I.A. prot. 393/2008 del 27.03.2008 (prot.7514 Comune)	Comune n.21323 del 21.01.2008	Regione n.23 del 07.01.2007
	Unità residenziali subcomparto C12a	D.I.A. prot. 617/2007 del 10.08.2007 (prot. 17897 Comune)	D.I.A. prot. 393/2008 del 27.03.2008 (prot.7514 Comune)	Comune n.21323 del 21.01.2008	Regione n.23 del 07.01.2007
	Unità residenziali subcomparto C12b	D.I.A. prot. 617/2007 del 10.08.2007 (prot. 17897 Comune)	D.I.A. prot. 68/2010 del 29.01.2010 (prot. 2490 Comune)	Comune n.21323 del 21.01.2008	Regione n.23 del 07.01.2007
	Unità residenziali subcomparto C4, C11 e C12 (variante relativa a 4 unità)	D.I.A. prot. 334/2011 del 20.04.2011 (prot. 9051 Comune)		Comune n.23312 del 08.04.2011	
	Unità residenziali subcomparto C4, C11 e C12 (modifiche interne)	S.C.I.A. prot. 300/2011 del 01.04.2011 (prot. 7401 Comune)		non dovuta	
	Unità residenziali C13	Permesso di costruire n.73 del 04.07.2006	Permesso di costruire sanatoria n.24 del 01.04.2011	Regione n.1572 del 19.12.2005	
	Hotel	Permesso di costruire n.26 del 09.03.2006	Permesso di costruire sanatoria n.69 del 19.05.2010	Regione n.468-1974-2594 del 15.10.2004	
	Hotel soppalchi e garage	Permesso di costruire n.26 del 09.03.2006	D.I.A. prot. 433/2008 del 04.03.2008 (prot. 5619 Comune)	Regione n.468-1974-2594 del 15.10.2004	
	Unità residenziali C14a (ponte 11)	Permesso di costruire n.4 del 04.01.2006	Permesso di costruire sanatoria n.23 del 01.04.2011	Regione n.3716 del 08.02.2005	Regione n.468-1974-2594 del 15.10.2004
	Unità residenziali C14b	Permesso di costruire n.4 del 04.01.2006	Permesso di costruire sanatoria n.23 del 01.04.2011	Regione n.3716 del 08.02.2005	Regione n.468-1974-2594 del 15.10.2004
	Chiesa			Comune n.16567 del 25.11.2011	Regione n.25 del 07.01.2007
	Club Nautico			Comune n.16567 del 25.11.2011	Regione n.25 del 07.01.2007
	Edificio Commerciale			Comune n.16567 del 25.11.2011	Regione n.25 del 07.01.2007
	Piazzetta porto	D.I.A. prot. 656/2008 del 09.04.2008 (prot. 8455 Comune)		Regione n.123 del 30.01.2008	
	Unità residenziali subcomparto C9, C10			Regione n.01092 del 02.08.2012	Regione n.1338 del 15.09.2011
	Unità residenziali subcomparto C5, C6			Regione n.75AF.2013/D738 del 18.06.2013	
	Unità residenziali subcomparto C7, C8			Regione n.19AD.2015/D001562 del 08.10.2015	

	DESCRIZIONE	Titolo edilizio originario	Varianti - Proroghe	ultima autorizzazione paesaggistica	precedente aut. Paesaggistica
COMPARTO D	Opere di urbanizzazione Scanzano Jonico			Regione n.1251 del 11.09.2012	Regione n.752 del 13.06.2007 - D.G.R. 1023 del 10.06.2002
	Struttura ricettiva e			Regione n.00906 del 02.07.2012	
	Campo da Golf			Comune Aut. Paes. del 12.02.2014	Comune n.22558 del 15.12.2009
COMP I	Opere marittime Policoro	Permesso di costruire n.169 del 13.12.2005		D.G.R. 1023 del 10.06.2002	
	Opere marittime Scanzano	Permesso di costruire n.57 del 23.12.2005		D.G.R. 1023 del 10.06.2002	
ALTRI PROGETTI	Impianto di depurazione	D.I.A. prot. 148/2006 del 27.09.2006 (24735 prot. Comune)	D.I.A. prot. 720/2007 del 07.09.2007 (20287 prot. Comune)	Regione n.752 del 13.06.2007	D.G.R. 1023 del 10.06.2002
	Ponti (3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14)	D.I.A. prot. 16/2007 del 15.01.2007 (1179 prot. Comune)	D.I.A. prot. 33/2012 del 25.01.2012 (1949 prot. Comune)	Regione n.1251 del 11.09.2012	Regione n.752 del 13.06.2007 - D.G.R. 1023 del 10.06.2002
	Cabine ENEL	D.I.A. prot. 32/2007 del 18.01.2007	D.I.A. prot. 479/2007 del 16.07.2007 (15922 prot. Comune)	Comune n.5397 del 23.04.2007	Regione n.1223 del 12.09.2006
	Distributore carburanti	D.I.A. del 31.05.2006 (148 prot. Comune)		D.G.R. 1023 del 10.06.2002	
	Guardianie	D.I.A. prot. 435/2008 del 05.03.2008 (5720 prot. Comune)	S.C.I.A. Prot. 180/12 (7156 del 03.04.2012)	Comune n.32898 del 26.03.2007	
	Pennello antirisacca	Permesso di costruire n.117 del 21.12.2009	D.I.A. prot. 434/2008 del 04.03.2008	Regione n.291 del 16.03.2009	
	Pennello a scogliera	Permesso di costruire n.127 del 15.11.2010		Regione n.7 del 04.01.2010	
	Serbatoio idropotabile	D.I.A. prot. 151/2010 del 06.12.2010 (29552 prot. Comune)		Comune n.12716 del 08.10.2009	
	Recinzione esterna perimetrale	D.I.A. prot. 32/2010 del 12.01.2010 (655 prot. Comune)	D.I.A. prot. 335/2013 del 28.10.2013 (28035 prot. Comune)	Comune n.4863 del 12.05.2009	
	(*) Struttura di servizi (Lounge - Bar) nel subcomparto H1 -			Regione n.1359 del 24.09.2012	
	Centro sportivo nel subcomparto H2 - Policoro	SCIA prot. Comune 5521 del 04.03.2014		Regione n.623 del 13.11.2014	Regione n.1397 del 03.10.2012
	(**) Centro sportivo nel subcomparto H2 - Scanzano (*)	Permesso di costruire n.6 del 27.02.2014		Regione n.623 del 13.11.2014	Regione n.1397 del 03.10.2012
	Consolidamento sponda Fiume Agri	P.C. Policoro n.75 del 12.11.2012 - P.C. Scanzano n.18 del 29.10.2015		Regione n.00914 del 02.07.2012	
	Spagge attrezzate			Comune n.21/2020 del 10.03.2020	
	Nota (*) - La nuova struttura di proprietà della Spa e la pratica è stata presentata congiuntamente con la				
	Nota (**) - Il Centro Sportivo è di proprietà della Spa ma a servizio della				

2.18 Somme dovute a titolo di contributo di costruzione

Il rilascio di ciascun titolo edilizio relativo a fabbricati ha richiesto la corresponsione di un contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'articolo 16 del d.P.R. 380/2001.

Parte delle somme dovute a titolo di oneri di urbanizzazione (oneri diversi dalle monetizzazioni) sono state scomputate per effetto dell'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione private di uso pubblico (scomputo al 50%) o delle opere di urbanizzazione esterne di carattere integralmente pubblico (scomputo al 100%) come riportato nella tabella seguente.

	codice	sub comparto	codifica 2006	SUL PC 105/2006	volume PC 105/2006	costo costruzione (**)	c.c. ville realizzate	somme richieste da restituire	stato
COMPARTO B	A1-1	B1	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A1-2	B1	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A1-3	B1	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A1-4	B1	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A1-5	B3	A1	141,00	529,00	2.116,00		2.116,00	non iniziata
	A1-6	B3	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A1-7	B3	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A1-8	B3	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A1-9	B3	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A1-10	B6	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A1-11	B6	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A2-1	B1	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A2-2	B3	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A2-3	B3	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A3-1	B1	A2	141,00	454,00	1.816,00		1.816,00	non iniziata
	A3-2	B1	A3	96,00	290,00	1.160,00		1.160,00	non iniziata
	A3-3	B3	A3	96,00	290,00	1.160,00	1.160,00		non completata
	A3-4	B6	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A4-1	B3	A4	112,00	475,00	1.900,00	1.900,00		ultimata
	A5-1	B1	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A5-2	B1	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A5-3	B1	A2	141,00	454,00	1.816,00		1.816,00	non iniziata
	A5-4	B3	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A5-5	B3	A2	141,00	454,00	1.816,00		1.816,00	non iniziata
	A5-6	B3	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A5-7	B4	A2	68,03	219,04	876,16		876,16	non iniziata
	A5-8	B6	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A5-9	B6	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A6-1	B1	A4	112,00	475,00	1.900,00		1.900,00	non iniziata
	A6-2	B1	A4	112,00	475,00	1.900,00		1.900,00	non iniziata
	A6-3	B3	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A6-4	B3	A4	112,00	475,00	1.900,00		1.900,00	non iniziata
	A6-5	B3	A1	141,00	528,00	2.112,00		2.112,00	non iniziata
	A6-6	B3	A4	112,00	475,00	1.900,00	1.900,00		ultimata
	A6-7	B6	A2	141,00	454,00	1.816,00		1.816,00	non iniziata
	B1-1	B4	B	95,00	285,00	1.140,00		1.140,00	non iniziata
	B1-2	B4	B	95,00	285,00	1.140,00		1.140,00	non iniziata
	B1-3	B4	B	95,00	285,00	1.140,00		1.140,00	non iniziata
	B1-4	B4	B	95,00	285,00	1.140,00		1.140,00	non iniziata
	B1-5	B4	B	95,00	285,00	1.140,00		1.140,00	non iniziata
	B1-6	B4	B	95,00	285,00	1.140,00		1.140,00	non iniziata
	B1-7	B4	B	95,00	285,00	1.140,00		1.140,00	non iniziata
	B1-8	B4	B	92,84	278,53	1.114,12		1.114,12	non iniziata
	B1-9	B4	B	37,17	111,50	446,00		446,00	non iniziata

	codice	sub comparto	codifica 2006	SUL PC 105/2006	volume PC 105/2006	costo costruzione (**)	c.c. ville realizzate	somme richieste da restituire	stato
COMPARTO B	B1-10	B4	B	20,32	60,96	243,84		243,84	non iniziata
	B2-1	B4	B	95,00	285,00	1.140,00	1.140,00		ultimata
	B2-2	B4	B	95,00	285,00	1.140,00	1.140,00		ultimata
	B2-3	B4	B	95,00	285,00	1.140,00	1.140,00		ultimata
	B2-4	B4	B	95,00	285,00	1.140,00	1.140,00		ultimata
	B2-5	B4	B	95,00	285,00	1.140,00	1.140,00		ultimata
	B2-6	B4	B	95,00	285,00	1.140,00	1.140,00		ultimata
	B2-7	B4	B	95,00	285,00	1.140,00	1.140,00		ultimata
	B2-8	B4	B	95,00	285,00	1.140,00	1.140,00		ultimata
	B2-9	B4	B	95,00	285,00	1.140,00	1.140,00		non completata
	B2-10	B4	B	95,00	285,00	1.140,00	1.140,00		ultimata
	B2-11 (*)	B4	B	57,34	172,01	688,04	688,04		ultimata
	B2-12 (*)	B4	B	77,55	232,66	930,68	930,68		ultimata
TOTALE						91.342,84	17.978,72	73.364,12	

(*) Unità residenziali intercomunali (indicati solo valori Comune di Policoro)

(**) Somme versate al Comune di Policoro in data 10.08.2005 per costo di costruzione

ELENCO DELLE OPERE REALIZZATE			costo costruzione	Nota
COMPARTO C	Edifici del porto			
	P.C. n.68 del 19.05.2010			
	Edificio 1 (cantiere navale)			26.426,49 pagato con b/b
	Edificio 2 (servizi del marina)			17.328,86 pagato con b/b
	Edificio 3 (ristorante, ricevimento, servizi)			20.132,94 pagato con b/b
	Edificio 4 (escluso torre)			49.736,00 pagato con b/b
	Torre dell'Edificio 4			12.036,34 pagato con b/b
	Edificio 5 (servizi)			1.135,20 pagato con b/b
	Totale			126.795,83
	Edificio 4 (D.I.A. prot. 2509/2007 del 27.11.2007 acquisita al n.26796 del prot. Comune)			
	Edificio 4 (D.I.A. prot. 173/2008 del 23.01.2008 acquisita al n.1665 del prot. Comune)			(2.696,00) somma a credito
	Edificio 3 (D.I.A. prot. 224/2011 del 21.03.2011, acquisita al n.6260 del prot. Comune)			3.608,00 pagato con b/b
	Hotel			
	Permesso di Costruire n.26 del 09.03.2006			297.525,91 pagato con b/b
	D.I.A. prot. 433/2008 del 04.03.2008 (acquisita al n.5619 del prot. Comune)			- non dovuto
	Unità residenziali subcomparto C14			
	Permesso di Costruire n.4 del 04.01.2006			107.659,28 pagato con b/b
	Unità residenziali subcomparti C3/C13			
	Permesso di Costruire n.73 del 04.07.2006			61.824,00 pagato con b/b
	Unità residenziali subcomparti C4/C11/C12			
	D.I.A. prot. 617/2007 del 10.08.2007 (acquisita al n.17897 del prot. Comune)			232.436,42 pagato con b/b
	DIA Prot. 393 del 27.03.2008 (acquisita al prot. Ente al n.7514)			(12.642,69) somma a credito
	DIA Prot. 334 del 20.04.2011 (acquisita al prot. Ente al n.9051)			636,00 pagato con b/b
	Somme a credito afferenti il permesso di costruire			(15.338,69)

Per quanto riguarda le somme dovute a titolo di costo di costruzione, si presume che siano state puntualmente corrisposte alla luce della positiva conclusione dell'iter relativo alla costruzione (con rilascio dei relativi certificati di agibilità). In ogni caso, i suddetti pagamenti sono stati dichiarati dall'amministratore unico della società fallita.

Tuttavia, si segnala che alcune opere (parte delle ville del Comparto B, per le quali era stato rilasciato il permesso di costruire n.105 del 21.08.2006 con relativo pagamento dei costi di costruzione) non sono state più (o meglio non ancora) realizzate. Cosicché la società S.p.A., con nota prot. n.71 del 11.06.2019 (alleg.68), rimasta senza riscontro a detta del suo amministratore, ha richiesto al Comune di Policoro la restituzione di parte delle somme versate, relative alle unità residenziali non realizzate, per un importo pari a **euro 73.364,12**.

Codice	SUBCOMPARTO	Codifica 2006	SUL PC 105/2006	Volume PC 105/2006	Costo costruzione	STATO
A1-1	B1	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A1-2	B1	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A1-3	B1	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A1-4	B1	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A1-5	B3	A1	141	529	2.116,00	non iniziata
A1-6	B3	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A1-7	B3	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A1-8	B3	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A1-9	B3	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A1-10	B6	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A1-11	B6	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A2-1	B1	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A2-2	B3	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A2-3	B3	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A3-1	B1	A2	141	454	1.816,00	non iniziata
A3-2	B1	A3	96	290	1.160,00	non iniziata
A3-3	B3	A3	96	290	1.160,00	iniziata non completata
A3-4	B6	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A4-1	B3	A4	112	475	1.900,00	ultimata
A5-1	B1	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A5-2	B1	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A5-3	B1	A2	141	454	1.816,00	non iniziata
A5-4	B3	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A5-5	B3	A2	141	454	1.816,00	non iniziata
A5-6	B3	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A5-7	B4	A2	68,03	219,04	876,16	non iniziata
A5-8	B6	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A5-9	B6	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A6-1	B1	A4	112	475	1.900,00	non iniziata
A6-2	B1	A4	112	475	1.900,00	non iniziata
A6-3	B3	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A6-4	B3	A4	112	475	1.900,00	non iniziata
A6-5	B3	A1	141	528	2.112,00	non iniziata
A6-6	B3	A4	112	475	1.900,00	ultimata
A6-7	B6	A2	141	454	1.816,00	non iniziata
B1-1	B4	B	95	285	1.140,00	non iniziata
B1-2	B4	B	95	285	1.140,00	non iniziata
B1-3	B4	B	95	285	1.140,00	non iniziata
B1-4	B4	B	95	285	1.140,00	non iniziata
B1-5	B4	B	95	285	1.140,00	non iniziata
B1-6	B4	B	95	285	1.140,00	non iniziata
B1-7	B4	B	95	285	1.140,00	non iniziata
B1-8	B4	B	92,84	278,53	1.114,12	non iniziata
B1-9	B4	B	37,17	111,5	446,00	non iniziata
B1-10	B4	B	20,32	60,96	243,84	non iniziata
B2-1	B4	B	95	285	1.140,00	ultimata
B2-2	B4	B	95	285	1.140,00	ultimata
B2-3	B4	B	95	285	1.140,00	ultimata
B2-4	B4	B	95	285	1.140,00	ultimata
B2-5	B4	B	95	285	1.140,00	ultimata
B2-6	B4	B	95	285	1.140,00	ultimata
B2-7	B4	B	95	285	1.140,00	ultimata
B2-8	B4	B	95	285	1.140,00	ultimata
B2-9	B4	B	95	285	1.140,00	iniziata non completata
B2-10	B4	B	95	285	1.140,00	ultimata
B2-11	B4	B	57,34	172,01	688,04	ultimata
B2-12	B4	B	77,55	232,66	930,68	ultimata
					€ 91.342,84	

Unità residenziali intercomunali (indicati solo valori Comune di Policoro)

Somme versate in data 10.08.2005
 Somme relative alle ville realizzate
 Somme da restituire

€ 91.342,84
€ 17.978,72
€ 73.364,12

Per un altro titolo edilizio, e precisamente per la D.I.A. prot. n.617 del 10.08.2017, la società S.p.A., con nota prot. n.70 del 11.06.2019 ([alleg.69](#)) che non ha avuto nessun riscontro come riferito dall'amministratore, ha richiesto al Comune di Policoro la restituzione di parte delle somme versate relative alle unità residenziali, per un importo pari a **euro 12.642,69**, dovuto ad un ricalcolo per effetto di minori volumi effettivamente realizzati rispetto a quanto corrisposto.

2.19 Agibilità

Le costruzioni oggi esistenti a [REDACTED] ad eccezione degli edifici ancora in corso di costruzione sono tutte dotate del certificato di agibilità, ottenuto:

- per alcune opere con atto formale emesso dal Comune di Policoro;
- per altre opere per silenzio assenso (ai sensi dell'art.25 comma 4 del d.P.R. 380/2001 nel testo previgente al d.lgs. 222/2016);
- per n.2 ville del comparto B con attestazione del direttore dei lavori (ai sensi dell'art.25 comma 5bis del d.P.R. 380/2001 nel testo previgente al D.lgs. 222/2016).

Nello specifico godono del certificato di agibilità i seguenti immobili:

- Impianto di trattamento delle acque	rilascio
- Impianto di distribuzione carburanti	rilascio
- Edificio 1 del Porto turistico	rilascio
- Edificio 2 del Porto turistico	rilascio
- Edificio 3 del porto turistico	rilascio
- Edificio 5 del Porto turistico	silenzio assenso
- Hotel [REDACTED] 5 stelle	rilascio
- Unità residenziali del sub-comparto C3 – penisola C (n.23 unità)	rilascio
- Unità residenziali del sub-comparto C4 – isola E (n.72 unità)	silenzio assenso
- Unità residenziali del sub-comparto C11 – penisola H (n.21 unità)	silenzio assenso
- Unità residenziali del sub-comparto C12a – isola F (n.96 unità)	silenzio assenso
- Unità residenziali del sub-comparto C12b – isola G (n.29 unità)	silenzio assenso
- Unità residenziali del sub-comparto C13 – penisola D (n.42 unità)	rilascio
- Unità residenziali del sub-comparto C12a – isola A (n.52 unità)	rilascio
- Unità residenziali del sub-comparto C12b – isola B (n.58 unità)	rilascio
- Unità residenziali del sub-comparto B3 – (n.1 unità)	silenzio assenso
- Unità residenziali del sub-comparto B4 – (n.8 unità)	silenzio assenso
- Unità residenziali del sub-comparto B4 – (n.2 unità)	SCA

Sono privi del certificato di agibilità, in quanto edifici in costruzione:

- Edificio 4 + Torre ubicati nel sub-comparto C2
- n.2 ville unifamiliari nel sub-comparto B3
- n.1 villa bifamiliare nel sub-comparto B4

Una ulteriore villa nel sub-comparto B4 è stata ceduta “al rustico” e completata a cura dell’acquirente, dunque esula dalla presente due diligence.

Cambio di destinazione d’uso per l’Edificio 4 del porto (+ Torre)

Nel porto turistico è presente un edificio con forma ad “L” in corso di costruzione, con finiture interne ancora rustiche, denominato Edificio 4. Ad esso è associato un edificio del tipo “Torre” per il quale sono state realizzate solo le fondazioni. Dalla documentazione acquisita risulta una richiesta di cambio di destinazione d’uso da residenziale a terziario (Hotel 4 stelle) del complesso Edificio 4 + Torre, con relativa approvazione del Comune di Policoro con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 26.01.2018 ([alleg.70](#)).

2.20 Terreni edificabili

Il complesso oggetto di due diligence si caratterizza per la presenza di terreni edificabili ubicati nei 4 comparti oggetto di convenzione.

Le Norme Tecniche di Esecuzione (cfr. alleg.11) del Piano Particolareggiato “Foce Agri”, prevedono al Titolo III - “Definizioni e Classificazioni”, Art.1 – “Definizioni generali”, i seguenti punti:

Punto 4: “Superficie utile lorda (SUL): misura in mq, in riferimento a qualsiasi manufatto edilizio la sommatoria delle quantità di superficie comprese nel perimetro esterno delle murature a tutti i livelli fuori terra a qualsiasi destinazione, esclusi i garage e compresi gli spazi accessori ad uso diverso dal garage (scale, androni, mansarde e volumi tecnici). Non si considerano in tale categoria le superfici scoperte quelle aperte e coperte come porticati o logge. Nel caso di locali mansardati si assume per SUL tutta quella superficie a cui corrisponde una altezza utile netta uguale o superiore a m 2,00”.

Punto 19: “Volume di un manufatto (V): rappresenta il prodotto della Superficie Utile Lorda per l'altezza convenzionale. Tale altezza viene teoricamente stabilita in m 3,00 per i manufatti a destinazione residenziale ed in m 3,80 per tutti i manufatti con destinazione non residenziale, qualsiasi sia l'altezza reale degli stessi. Nel caso di edifici a destinazione mista il volume corrisponde alla sommatoria dei prodotti delle SUL per le corrispondenti altezze teoriche”.

Definizioni codificate nelle norme come

- SLA Superficie Lorda Abitabile: la superficie utile lorda destinata a residenza
- SLCT Superficie Lorda Commerciale e Terziaria: la superficie utile lorda destinata a commerciale e terziario
- SRCV Superficie residenziale commerciale vendibile (non codificata dalle norme, ma utile ai fini della futura quantificazione del valore dei terreni).

Sulla base delle tipologie edilizie in uso, la superficie commerciale vendibile delle unità residenziali realizzabili è stata ipotizzata, incrementando la superficie lorda abitabile di una percentuale pari a:

- 18% con riferimento alle unità poste in condominio, desunto dalla superficie commerciale delle 393 unità costruite nel comparto C, avendo assunto la superficie dei porticati, logge, balconi e terrazzi pari al 40% della SUL, e la superficie del giardino pari al 10% della SUL.
- 45% con riferimento alle unità a villa, desunto dalla superficie commerciale delle unità progettate nel comparto B, avendo assunto la superficie dei porticati, logge, balconi e terrazzi pari al 40% della SUL, e la superficie del giardino pari al 3% della SUL.

A seguito di approfondita analisi, fatte salve ulteriori verifiche, è stato possibile desumere come siano ancora disponibili le seguenti superfici realizzabili e volumetrie di proprietà [REDACTED]:

Comparto A

Superficie utile lorda	m²	37.914
di cui		
Superficie terziaria (SLCT)	m ²	4.893
Superficie residenziale (SLA)	m ²	33.021
Superficie residenziale commerciale vendibile (SRCV)	m²	43.956
Volumi urbanistici	m³	117.656
di cui		
Volume Terziario (SLCT x 3,80)	m ³	18.593
Volume residenziale (SLA x 3,00)	m ³	99.063
Volume residenziale commerciale (SRCV x 3,00)	m³	131.867

Comparto B

Superficie utile lorda	m²	19.753
di cui		
Superficie terziaria (SLCT)	m ²	750
Superficie residenziale (SLA)	m ²	19.003
Superficie residenziale commerciale vendibile (SRCV)	m²	25.735
Volumi urbanistici	m³	59.860
di cui		
Volume Terziario (SLCT x 3,80)	m ³	2.850
Volume residenziale (SLA x 3,00)	m ³	57.010
Volume residenziale commerciale (SRCV x 3,00)	m³	77.204

Comparto C

Superficie utile lorda	m²	33.276
di cui		
Superficie terziaria (SLCT)	m ²	6.808
Superficie residenziale (SLA)	m ²	26.468
Superficie residenziale commerciale vendibile (SRCV)	m²	31.233
Volumi urbanistici	m³	105.274
di cui		
Volume Terziario (SLCT x 3,80)	m ³	25.869
Volume residenziale (SLA x 3,00)	m ³	79.405
Volume residenziale commerciale (SRCV x 3,00)	m³	93.698

Comparto D

Superficie utile lorda	m²	23.643
di cui		
Superficie terziaria (SLCT)	m ²	23.643
Superficie residenziale (SLA)	m ²	0,00

Superficie residenziale commerciale vendibile (SRCV)	m²	0,00
Volumi urbanistici	m³	82.233
di cui		
Volume Terziario	m ³	82.233
Volume residenziale (SLA x 3,00)	m ³	0,00
Volume residenziale commerciale (SRCV x 3,00)	m³	0,00

Di seguito sono riportate per ciascun comparto e sub-comparto le volumetrie e le superfici realizzate e realizzabili.

PROGETTO		- INTERVENTI REALIZZATI		
DESCRIZIONE	SUL (mq)	Volume (mc)	Destinazione	STATO
Edificio 1 (cantiere navale)	1.207	4.587	Terziario	ULTIMATO
Edificio 2 (servizi del marina)	875	3.325	Terziario	ULTIMATO
Subcomparto C1	2.082	7.912		
Edificio 3 (ristorante, ricevimento, servizi)	1.284	4.879	Terziario	ULTIMATO
Edificio 4	2.955	11.229	Terziario	ULTIMATO
Torre	823	3.127	Terziario	IN CORSO
Subcomparto C2	5.062	19.236		
Unità residenziali	1.933	5.799	Residenziale	ULTIMATO
Subcomparto C3	1.933	5.799		
Unità residenziali	5.954	17.862	Residenziale	ULTIMATO
Subcomparto C4	5.954	17.862		
Unità residenziali	1.665	4.995	Residenziale	ULTIMATO
Subcomparto C11	1.665	4.995		
Unità residenziali subcomparto C12a	7.957	23.871	Residenziale	ULTIMATO
Unità residenziali subcomparto C12b	3.372	10.116	Residenziale	ULTIMATO
Unità residenziali subcomparto C12t	995	2.985	Residenziale	ULTIMATO
Subcomparto C12	12.324	36.972		
Unità residenziali	2.303	6.909	Residenziale	ULTIMATO
Subcomparto C13	2.303	6.909		
Hotel	12.864	48.883	Terziario	ULTIMATO
Hotel soppalchi	863	0	Terziario	ULTIMATO
Unità residenziali subcomparto C14a	4.151	12.453	Residenziale	ULTIMATO
Unità residenziali subcomparto C14b	4.801	14.403	Residenziale	ULTIMATO
Subcomparto C14	22.679	75.739		
Edificio 5 (servizi)	72	274	Terziario	ULTIMATO
Subcomparto C15	72	274		
n.2 ville unifamiliari	276	828	Residenziale	ULTIMATO
n.1 villa unifamiliare	96	288	Residenziale	IN CORSO
Subcomparto B3	372	1.116		
n.12 ville bifamiliari	1.045	3.135	Residenziale	ULTIMATO
n.1 ville bifamiliare	95	285	Residenziale	IN CORSO
Subcomparto B4	1.140	3.420		
SOMMANO	55.586	180.233		

DATI GENERALI

Superficie territoriale (St)	220.145
UP (urbanizzazioni primarie)	12.180
US (urbanizzazioni secondarie-Parcheggi)	8.843
US (urbanizzazioni secondarie-Verde)	13.720
QR	31.300
Superficie fondiaria (70% di St)	154.102

COMPARTO A - Riepilogo dati per subcomparto (Rif. NTA)

Sub comp	Sup fond	SUL	Uef	Volumi	Iff	Sla	Slct	Vres	Vterz
A1	20.839	662	0,03	2.516	0,12	0	662	0	2.516
A2	24.182	3.191	0,13	9.573	0,40	3.191	0	9.573	0
A3	47.435	12.128	0,26	37.354	0,79	10.915	1.213	32.745	4.609
A4	10.157	3.892	0,38	11.987	1,18	3.503	389	10.509	1.478
A5	32.517	14.856	0,46	45.757	1,41	13.370	1.486	40.110	5.647
A6	7.859	1.191	0,15	3.573	0,45	1.191	0	3.573	0
A7	5.058	1.273	0,25	4.736	0,94	127	1.146	381	4.355
A8	6.054	744	0,12	2.232	0,37	744	0	2.232	0
A9	0	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0
	154.102	37.937		117.728		33.041	4.896	99.123	18.605

subcomparto A1 - modificato da Variante al PPE approvata con DPGR 206 del 19.06.2013

Verifica dei volumi rispetto alle superfici disponibili

Superficie territoriale (Tavola E2) - (St1)	220.145
Proprietà	220.011
Percentuale sul totale	99,94%
Volumi residenziali	99.123
Volumi terziari	18.605
Totale	117.728
Volumi residenziali effettivamente disponibili	99.063
Volumi terziari effettivamente disponibili	18.593
Totale	117.656
Volumi residenziali utilizzati	0
Volumi terziari utilizzati	0
Totale	0
Volumi residenziali residui	99.063
Volumi terziari residui	18.593
Totale	117.656
% volumi residenziali disponibili	99,94%
% volumi terziari disponibili	99,94%

Superfici terziarie effettive

Sub comp	Slct	Vterz
A1	662	2.514
A2	0	0
A3	1.212	4.607
A4	389	1.477
A5	1.485	5.643
A6	0	0
A7	1.145	4.352
A8	0	0
A9	0	0
	4.893	18.593

COMPARTO A

A_ RESIDENZIALE
 Slct SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE E TERZIARIA (H=3,8 m)
 Vra VOLUME RESIDENZIALE (H=3,0 m)
 Sla SUPERFICIE LORDA ABITABILE ESCLUSO SNR E VERDE

Utilizzati				Disponibili			
Sla	Vres	Slct	Vterz	Sla	Vres	Slct	Vterz
0	0	0	0	0	0	662	2516
0	0	0	0	3.191	9.573	0	0
0	0	0	0	10.915	32.745	1.213	4.609
0	0	0	0	3.503	10.509	389	1.478
0	0	0	0	13.370	40.110	1.486	5.647
0	0	0	0	1.191	3.573	0	0
0	0	0	0	127	381	1.146	4.355
0	0	0	0	744	2.232	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	33.041	99.123	4.896	18.605

Sup. residenziali vendibili commerciali				Valori effettivi edilizia residenziale			
Sub comp	Sla	Scomm	Vcomm	Sla	Vres	Scomm	Vcomm
A1	0	0	0	0	0	0	0
A2	3.191	4.627	13.881	3.189	9.567	4.624	13.872
A3	10.915	12.880	38.639	10.908	32.725	12.872	38.616
A4	3.503	5.079	15.238	3.501	10.503	4.131	12.393
A5	13.370	15.777	47.330	13.362	40.086	19.375	58.124
A6	1.191	1.727	5.181	1.190	3.571	1.726	5.178
A7	127	184	552	127	381	150	449
A8	744	1.079	3.236	744	2.231	1.078	3.234
A9	0	0	0	0	0	0	0
	33.041	41.353	124.058	33.021	99.063	43.956	131.867

Scomm = Sla x 1,45

per A3-A5: Scomm = Sla x 1,18

Scomm = Sla x 1,45

per A3-A4-A7: Scomm = Sla x 1,18

DATI GENERALI

Superficie territoriale	243.950
UP	26.144
US Parcheggio	5.886
US Verde	21.715
QR	19.440
Superficie fondiaria (70% di St)	170.765

COMPARTO B - Riepilogo dati per subcomparto (Rif. NTA)

Sub comp	Sup fond	SUL	Uef	Volumi	Iff	Sla	Slct	Vres	Vterz
B1	24.964	2.441	0,10	7.323	0,29	2.441	0	7.323	0
B2	33.591	3.013	0,09	9.039	0,27	3.013	0	9.039	0
B3	34.005	2.949	0,09	8.847	0,26	2.949	0	8.847	0
B4	41.316	4.515	0,11	13.545	0,33	4.515	0	13.545	0
B5	24.327	7.728	0,32	23.802	0,98	6.956	772	20.868	2.934
B6	12.562	1.243	0,10	3.729	0,30	1.243	0	3.729	0
B7	0	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0
	170.765	21.889		66.285		21.117	772	63.351	2.934

Verifica dei volumi rispetto alle superfici disponibili

Superficie territoriale (Tavola E2) - (St1)	243.950
Proprietà	237.001
Percentuale sul totale	97,15%
Volumi residenziali	63.351
Volumi terziari	2.934
Totale	66.285
Volumi residenziali effettivamente disponibili	61.546
Volumi terziari effettivamente disponibili	2.850
Totale	64.396
Volumi residenziali utilizzati	4.536
Volumi terziari utilizzati	0
Totale	4.536
Volumi residenziali residui	57.010
Volumi terziari residui	2.850
Totale	59.860
% volumi residenziali disponibili	96,93%
% volumi terziari disponibili	97,15%

Superfici terziarie effettive

Sub comp	Slct	Vterz
B1	0	0
B2	0	0
B3	0	0
B4	0	0
B5	750	2.850
B6	0	0
B7	0	0
	750	2.850

COMPARTO B

A RESIDENZIALE
 Slct SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE E TERZIARIA (H=3,8 m)
 Vra VOLUME RESIDENZIALE (H=3,0 m)
 Sla SUPERFICIE LORDA ABITABILE ESCLUSO SNR E VERDE

Utilizzati				Disponibili			
Sla	Vres	Slct	Vterz	Sla	Vres	Slct	Vterz
0	0	0	0	2.441	7.323	0	0
0	0	0	0	3.013	9.039	0	0
372	1116	0	0	2.577	7.731	0	0
1140	3420	0	0	3.375	10.125	0	0
0	0	0	0	6.956	20.868	772	2.934
0	0	0	0	1.243	3.729	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
1512	4536	0	0	19.605	58.815	772	2.934

Sup. residenziali vendibili commerciali				Valori effettivi edilizia residenziale			
Sub comp	Sla	Scomm	Vcomm	Sla	Vres	Scomm	Vcomm
B1	2.441	3.539	10.618	2.366	7.098	3.431	10.293
B2	3.013	4.369	13.107	2.921	8.762	4.235	12.704
B3	2.577	3.737	11.210	2.498	7.494	3.622	10.866
B4	3.375	4.894	14.681	3.271	9.814	4.744	14.231
B5	6.956	8.208	24.624	6.743	20.228	7.956	23.869
B6	1.243	1.802	5.407	1.205	3.615	1.747	5.241
B7	0	0	0	0	0	0	0
	19.605	26.549	79.647	19.003	57.010	25.735	77.204

DATI GENERALI	
Superficie territoriale (Tavola E2) - (St1)	508.272
Superficie territoriale al netto delle aree indisponibili (St2)	409.558
UP	34.164
US Parcheggi	6.193
US Verde	36.127
QR	46.384
Superficie fondiaria al netto delle aree indisponibili (70% di St2)	286.691
percentuale superficie territoriale disponibile (a2/a1)	81%

COMPARTO C - Riepilogo dati per subcomparto (Rif. NTA)									
Sub comp	Sup fond	SUL	Uef	Volumi	Iff	Sla	Slt	Vres	Vterz
C1	19.132	2.437	0,13	9.165	0,48	120	2.317	360	8.805
C2	36.913	6.934	0,19	23.853	0,65	3.120	3.814	9.360	14.493
C3	10.948	3.015	0,28	9.287	0,85	2.713	302	8.139	1.148
C4	26.433	6.795	0,26	20.929	0,79	6.115	680	18.345	2.584
C5	7.565	3.663	0,48	11.282	1,49	3.297	366	9.891	1.391
C6	7.274	4.026	0,55	12.400	1,70	3.623	403	10.869	1.531
C7	6.270	4.314	0,69	13.287	2,12	3.883	431	11.649	1.638
C8	8.166	5.796	0,71	17.852	2,19	5.216	580	15.648	2.204
C9	5.836	4.840	0,83	14.907	2,55	4.356	484	13.068	1.839
C10	29.462	12.766	0,43	39.319	1,33	11.490	1.276	34.470	4.849
C11	2.266	2.032	0,90	6.096	2,69	2.032	0	6.096	0
C12	47.345	15.084	0,32	46.458	0,98	13.576	1.508	40.728	5.730
C13	6.486	2.304	0,36	6.912	1,07	2.304	0	6.912	0
C14	56.091	28.320	0,50	98.554	1,76	11.328	16.992	33.984	64.570
C15	13.746	5.089	0,37	18.117	1,32	1.527	3.562	4.581	13.536
C16	0	1.000	0,00	3.800	0,00	0	1.000	0	3.800
C17	2.758	1.182	0,43	4.346	1,58	182	1.000	546	3.800
C18	0	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0
286.691	109.597			356.564		74.882	34.715	224.646	131.918

Verifica dei volumi rispetto alle superfici disponibili	
Superficie territoriale (Tavola E2) - (St1)	508.272
Proprietà	406.303
Percentuale sul totale	79,94%
Volumi residenziali	224.646
Volumi terziari	131.918
Totale	356.564
Volumi residenziali effettivamente disponibili	179.578
Volumi terziari effettivamente disponibili	105.453
Totale	285.031
Volumi residenziali utilizzati	100.173
Volumi terziari utilizzati	79.583
Totale	179.756
Volumi residenziali residui	79.405
Volumi terziari residui	25.869
Totale	105.274
% volumi terziari disponibili	79,45%
% volumi terziari disponibili	75,39%

Sup. terziarie effettive		
Sub comp	Slt	Vterz
C1	0	0
C2	0	0
C3	0	0
C4	0	0
C5	276	1.049
C6	304	1.155
C7	325	1.235
C8	437	1.662
C9	365	1.387
C10	962	3.656
C11	0	0
C12	0	0
C13	0	0
C14	0	0
C15	2.631	9.998
C16	754	2.865
C17	754	2.865
C18	0	0
6.808	25.869	

COMPARTO C

A RESIDENZIALE
 Slt SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE E TERZIARIA (H=3,8 m)
 Vra VOLUME RESIDENZIALE (H=3,0 m)
 Sla SUPERFICIE LORDA ABITABILE ESCLUSO SNR E VERDE

0=sviluppo è terminato - si considera disponibilità zero

Utilizzati				Disponibili			
Sla	Vres	Slt	Vterz	Sla	Vres	Slt	Vterz
0	0	2.082	7.912	0	0	0	0
0	0	5.062	19.236	0	0	0	0
1.933	5.799	0	0	0	0	0	0
5.954	17.862	0	0	0	0	0	0
260	780	0	0	3.037	9.111	366	1.391
0	0	0	0	3.623	10.869	403	1.531
0	0	0	0	3.883	11.649	431	1.638
0	0	0	0	5.216	15.648	580	2.204
0	0	0	0	4.356	13.068	484	1.839
0	0	0	0	11.490	34.470	1.276	4.849
1.665	4.995	0	0	0	0	0	0
12.324	36.972	0	0	0	0	0	0
2.303	6.909	0	0	0	0	0	0
8.952	26.856	13.727	52.163	0	0	0	0
0	0	72	274	1.527	4.581	3.490	13.262
0	0	0	0	0	0	1.000	3.800
0	0	0	0	182	546	1.000	3.800
0	0	0	0	0	0	0	0
33.391	100.173	20943	79.583	33.314	99.942	9.030	34.314

Sup. residenziali vendibili commerciali				Valori effettivi edilizia residenziale			
Sub comp	Sla	Scomm	Vcomm	Sla	Vres	Scomm	Vcomm
C1	0	0	0	0	0	0	0
C2	0	0	0	0	0	0	0
C3	0	0	0	0	0	0	0
C4	0	0	0	0	0	0	0
C5	3.037	3.584	10.751	2.413	7.239	2.847	8.542
C6	3.623	4.275	12.825	2.879	8.636	3.397	10.190
C7	3.883	4.582	13.746	3.085	9.255	3.640	10.921
C8	5.216	6.155	18.465	4.144	12.432	4.890	14.670
C9	4.356	5.140	15.420	3.461	10.383	4.084	12.252
C10	11.490	13.558	40.675	9.129	27.387	10.772	32.316
C11	0	0	0	0	0	0	0
C12	0	0	0	0	0	0	0
C13	0	0	0	0	0	0	0
C14	0	0	0	0	0	0	0
C15	1.527	1.802	5.406	1.213	3.640	1.432	4.295
C16	0	0	0	0	0	0	0
C17	182	215	644	145	434	171	512
C18	0	0	0	0	0	0	0
33.314	39.311	117.932	26.468	79.405	31.233	93.698	

DATI GENERALI	
Superficie territoriale (Tavola E2) - (St1)	961.710
Superficie territoriale al netto delle aree indisponibili - St2	786.802
UP	6.710
US Parcheggi	7.903
US Verde	81.533
QR	142.096
Superficie fondiaria al netto delle aree indisponibili (70% di St2)	548.560
percentuale superficie territoriale disponibile (a2/a1)	81,81%

COMPARTO D - Riepilogo dati per subcomparto (Rif. NTA)									
Sub comp	Sup Fond	SUL	Uef	Volumi	Iff	Sla	Slt	Vres	Vterz
D1	34.039	13.612	0	47.636	1,40	0	13.612	0	47.636
D2	30.062	11.156	0	36.813	1,22	0	11.156	0	36.813
D3	11.420	5.709	0	19.868	1,74	0	5.709	0	19.868
D4	7.823	3.908	0	13.600	1,74	0	3.908	0	13.600
D5	0	0	0	0	0,00	0	0	0	0
D6	0	0	0	0	0,00	0	0	0	0
D7	13.012	5.218	0	19.827	1,52	0	5.218	0	19.827
D8	0	0	0	0	0,00	0	0	0	0
D9	0	0	0	0	0,00	0	0	0	0
D10	459.541	0	0	0	0,00	0	0	0	0
555.897	39.603			137.744		0	39.603	0	137.744

Verifica dei volumi rispetto alle superfici disponibili	
Superficie territoriale (Tavola E2) - (St1)	961.710
Proprietà	574.139
Proprietà	161.568
Totale soggetto attuatore	735.707
Percentuale sogg. Attuatore su area totale	76,50%
Percentuale su area totale	59,70%
Volumi residenziali	0
Volumi terziari	137.744
Totale	137.744
Volumi residenziali effettivamente disponibili	0
Volumi terziari effettivamente disponibili	82.233
Totale	82.233
Volumi residenziali utilizzati	0
Volumi terziari utilizzati	0
Totale	0
Volumi residenziali residui	0
Volumi terziari residui	82.233
Totale	82.233
% volumi residenziali disponibili	0,00%
% volumi terziari disponibili	59,70%

percentuale della superficie rispetto alla superficie territoriale

COMPARTO D

Slt SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE E TERZIARIA (H=3,8 m)
 Vra VOLUME RESIDENZIALE (H=3,0 m)
 Sla SUPERFICIE LORDA ABITABILE ESCLUSO SNR E VERDE

Utilizzati				Disponibili			
Sla	Vres	Slt	Vterz	Sla	Vres	Slt	Vterz
0	0	0	0	0	0	13.612	47.636
0	0	0	0	0	0	11.156	36.813
0	0	0	0	0	0	5.709	19.868
0	0	0	0	0	0	3.908	13.600
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	5.218	19.827
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	39.603	137.744

Superfici residenziali vendibili			
Sub comp	Sla	Scomm	Vcomm
D1	0	0	0
D2	0	0	0
D3	0	0	0
D4	0	0	0
D5	0	0	0
D6	0	0	0
D7	0	0	0
D8	0	0	0
D9	0	0	0
D10	0	0	0
0	0	0	0

Superfici terziarie effettive		
Sub comp	Slt	Vterz
D1	8.126	28.439
D2	6.660	21.977
D3	3.408	11.861
D4	2.333	8.119
D5	0	0
D6	0	0
D7	3.115	11.837
D8	0	0
D9	0	0
D10	0	0
23.643	82.233	

2.21 Campo da golf

Il Campo da Golf gode di piena legittimità urbanistica in quanto è un'opera espressamente prevista dal piano particolareggiato vigente. Più in particolare, il campo da Golf di [REDACTED] è previsto nel Comparto D sub-comparto D10 del P.P.E., ed è localizzato interamente nel Comune di Scanzano Jonico.

La struttura sportiva è stata sottoposta sia alla Valutazione di Impatto Ambientale, sia alla Valutazione di Incidenza in uno con l'intero progetto del centro turistico [REDACTED].

Di seguito è riportato lo stralcio delle NTA del P.P.E. Foce Agri riferito al suddetto sub-comparto.

TITOLO VII

Stralcio scheda sub-comparto D10

Il sub comparto D10 è destinato alla realizzazione di un campo da golf di 18 buche servito dalla struttura di cui alla scheda D7. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto esecutivo del campo da golf nel quale vengano evidenziati gli andamenti planoaltimetrici, le essenze poste a dimora, gli specchi d'acqua di arredo, la rete di irrigazione, i percorsi pedonali, carrabili ed in genere. Non sono previste opere edilizie salvo la posa di chioschi e quanto altro eventualmente necessario all'attività golfistica (ombrelloni, panchine, cestini, zone di sosta, etc.).

Con riferimento ai rapporti con la pianificazione di bacino, si segnala che parte delle aree del Campo da Golf (ad eccezione della Club House) rientrano nella fascia con probabilità di inondazione per piene corrispondenti a tempi di ritorno fino a 30 e 200 anni, come riportato nelle tavole del PAI vigente (<http://www.adb.basilicata.it/adb/pStralcio/piano2021vigente.asp>).

Tuttavia, le norme di attuazione del Piano Stralcio di bacino vigente, fanno esplicitamente salve le attività sportive/ricreative compatibili:

*Art.7, comma 4, lett. g) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.
g) nelle fasce fluviali, previo rilascio delle autorizzazioni necessarie da parte dell'Amministrazione Comunale competente anche in relazione alle attività di previsione e prevenzione di cui alla L. 225/92 e s.m.i., sono consentiti:*

- interventi relativi a parchi fluviali, ad attività sportive/ricreative compatibili con la pericolosità idraulica della zona che non comportino impermeabilizzazione del suolo, realizzazione di nuovi volumi edilizi e/o di altro tipo, fuori terra e/o interrati, riduzione della funzionalità idraulica (comma 5);*

Il Campo di Golf è dunque pienamente realizzabile, a condizione che nessun manufatto venga previsto nelle aree a rischio di inondazione; invero, il progetto presentato dalla società [REDACTED] ed oggetto di autorizzazione paesaggistica (nonché di parere favorevole da parte del CONI), non presenta alcun manufatto nelle aree a rischio, e l'unico manufatto - la club house - è ubicata (in aree della società [REDACTED]) al di fuori della fascia a rischio di inondazione e precisamente nel sub-comparto H1 del P.P.E. giusta i contenuti della variante urbanistica approvata con D.P.G.R. 206/2013 del 19.07.2013 (cfr. alleg.12).

Come sopra già richiamato, infatti, il P.P.E. Foce Agri è stato oggetto di una variante (l'unica dopo l'approvazione definitiva del 1997), approvata con la citata D.P.G.R. n.206. Tale variante ha consentito di delocalizzare il centro sportivo dal sub-comparto A1 al sub-comparto H3 (nelle vicinanze della piazza del porto turistico), nonché, per quanto attiene il Campo da Golf, di ubicare la nuova club house del Campo da Golf nel sub-comparto H1.

Ai fini della realizzazione del Campo da Golf, la società [REDACTED] ha ottenuto una prima autorizzazione paesaggistica su progetto proposto con disposizione delle buche per come previsto dal PPE, con Club House ubicata nel sub-comparto D7, in adiacenza alla struttura alberghiera prevista nei sub-comparti D1, D2, D3 e D4.

Successivamente alla variante urbanistica di cui al D.P.G.R. 206/2013, è stata ottenuta l'autorizzazione paesaggistica (alleg.71), con delocalizzazione della club house e progetto di massima predisposto dal Golf Designer statunitense P.B. Dye.

La club house, nel nuovo progetto, è ubicata in posizione più baricentrica ed è stata progettata con la caratteristica forma di una "mazza da golf", che, a parere dell'amministratore della società fallita, dovrebbe suscitare particolare interesse in un momento di grande utilizzo delle mappe elettroniche sul web (Google map, Google earth, ecc.).

La nuova Club House ha ottenuto specifica autorizzazione paesaggistica D.D. n.75AF.2012/D.1359 del 24.09.2012 da parte del Dirigente dell'Ufficio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Regione Basilicata (alleg.72).

Infine, come richiamato sopra, il progetto del Campo da Golf ha ottenuto il parere CONI prot. n.334 AM/cc in data 19.06.2013 (alleg.73) che, se pur non obbligatorio ai fini edilizi, è consigliabile al fine di poter ospitare gare internazionali.

Le autorizzazioni paesaggistiche sono comunque scadute ed è necessario richiederle nuovamente ai sensi del D.lgs.42/2004.

Per quanto riguarda le zone naturali contermini al Campo da Golf, il sub-comparto D6 è occupato prevalentemente da macchia mediterranea preesistente, che presumibilmente dovrà essere oggetto di preservazione e riqualificazione ambientale. In ottemperanza alle prescrizioni di piano, in esso non sono previsti interventi edilizi, ma lavori per il miglioramento dei camminamenti pedonali senza utilizzo di materiali artificiali, ed il semplice riassetto vegetazionale delle preesistenze (cfr. scheda D6 alleg.11 – NTA del PPE).

Analogamente per i sub-comparti D8 e D9, occupati prevalentemente da gariga e vegetazione riparia con alcuni inserti di macchia mediterranea. In ottemperanza alle prescrizioni di piano, tali aree sono destinate al tempo libero ed in generale alla riqualificazione ambientale; in esse non sono previsti interventi edilizi, ma il semplice riassetto vegetazionale delle preesistenze.

La viabilità di accesso al Campo da Golf ed alla Club House è già esistente e perfettamente agibile con finitura in asfalto. Analogamente sono già disponibili, al confine con il Comparto B, le reti per l'allaccio delle utenze idriche, elettriche, gas, fognatura, quest'ultima con recapito all'impianto di trattamento acque già esistente a servizio del comprensorio turistico.

La realizzazione del Campo da Golf richiede l'accordo preventivo tra coloro i quali conseguiranno a seguito della procedura fallimentare le aree appartenenti alla [REDACTED] S.p.A. e la società [REDACTED] che detiene la proprietà di parte delle buche e dell'area di sedime della Club House del Campo da Golf.

2.22 Il contratto di programma

Il progetto [REDACTED] è stato oggetto di contributi erogati ai fini della realizzazione di strutture produttive, nell'ambito del contratto di programma [REDACTED].

La Società [REDACTED] S.p.A. - per il tramite del [REDACTED] - i cui consorziati erano, oltre alla società [REDACTED], le società [REDACTED] di Pisticci (MT) e [REDACTED] S.r.l. di Nova Siri (MT), richiedevano nel 2001 l'assegnazione di risorse finanziarie a fondo perduto volte alla realizzazione di strutture ricettive ed in particolare, per la Società [REDACTED]:

- il porto turistico denominato [REDACTED]
- il villaggio turistico denominato [REDACTED]
- la struttura alberghiera denominata [REDACTED], tutti facenti parte del Progetto [REDACTED]

Il Comitato Interministeriale per la Programmazione economica (CIPE) approvava definitivamente la proposta di contratto di programma in data 19.12.2002 ([alleg.74](#)), con conseguente stipula con il Ministero della Attività Produttive del contratto definitivo in data 31.07.2003 ([alleg.75](#)).

Il Contratto di Programma garantiva i contributi a fondo perduto in ragione di importi *de minimis* ad una serie di investimenti turistici da realizzarsi nei Comuni di Policoro, Pisticci e Nova Siri per un importo complessivo di circa 92 milioni di euro, secondo la ripartizione temporale e quantitativa definita nella delibera di approvazione CIPE del 19.12.2002.

In data 05.05.2005 ([alleg.76](#)) veniva emesso dal Ministero della Attività Produttive (successivamente denominato MISE) il decreto di concessione provvisoria n.CP001433.

In data 18.11.2008 il Ministero dello Sviluppo Economico (MISE) con D.M. n.CP001874 ([alleg.77](#)) interveniva, per una delle tre iniziative proposte da [REDACTED], e più precisamente il villaggio turistico denominato [REDACTED], della consorziata [REDACTED] (già S.r.l.), revocando le autorizzazioni per effetto del mancato avvio degli investimenti nei tempi previsti.

Gli altri due investimenti previsti nel Contratto di Programma sottoscritto in data 31.07.2003 venivano portati a compimento e riguardano:

- Porto turistico Marina di Policoro (già porto [REDACTED])
- Hotel [REDACTED] 5 stelle lusso (già [REDACTED])

Le opere venivano completate e collaudate dalla banca convenzionata e dalla commissione ministeriale come si evince dalla lettura del decreto di concessione definitiva emesso dalla competente Direzione Generale per gli Incentivi alle Imprese del Ministero dello Sviluppo Economico – Divisione VIII Grandi progetti di investimento e sviluppo economico territoriale in data 19.05.2016 ([alleg.78](#)).

Dalla lettura della documentazione emerge come il decreto di concessione definitiva sia stato emesso a valle di una avviata – e poi revocata – iniziativa di revoca totale delle agevolazioni di cui al contratto di programma, per effetto della inchiesta penale con sequestro preventivo di cui al successivo paragrafo.

L'esito positivo in ordine al saldo del finanziamento, con l'emissione del decreto di concessione definitiva, con la verifica da parte della Banca convenzionata e della Commissione ministeriale relativa ai diversi provvedimenti autorizzativi delle due iniziative consente – per quanto attiene la presente due diligence – di estrarre elementi confortanti in ordine alla validità ed efficacia dei titoli autorizzativi e edilizi e della regolarità dei relativi cespiti.

2.23 La causa penale ed il sequestro preventivo

Ai fini della presente “due diligence” appare opportuno richiamare – sia pure in breve – gli esiti della lunga inchiesta penale denominata “Toghe Lucane”, con riferimento alla ritenuta invalidità dei titoli autorizzativi e edilizi emanati per la costruzione del Centro Turistico [REDACTED], il tutto come illustrato dall'amministratore della società fallita di [REDACTED] S.p.A. ed in parte sulla base degli atti messi a disposizione dello scrivente.

In seguito ad alcuni esposti da parte di proprietari di aree non edificabili ubicate presso il Comune di Scanzano Ionico, ricadenti nel Piano Particolareggiato Foce Agri, veniva avviata un'indagine in relazione alle presunte irregolarità che avrebbero condotto alla realizzazione del Progetto [REDACTED], anche con riferimento ad abusi nell'ambito della concessione/ottenimento di finanziamenti pubblici.

Tale indagine, avviata nel 2003 da parte della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Matera, si concludeva nel novembre 2005 con archiviazione da parte del GIP su conforme richiesta del Pubblico Ministero procedente.

Nel medesimo anno veniva avviata un'ulteriore indagine da parte della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Catanzaro, diretta dal Pubblico Ministero dott. De Magistris ed ivi radicata ex art.11 c.p.p., per un ritenuto coinvolgimento del Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Matera, in un comitato d'affari coinvolgente politici, magistrati ed imprenditori, asseritamente diretto all'illegale realizzazione di strutture ricettive ed immobiliari su aree demaniali, nonché all'illegittima concessione di titoli abilitativi relativi al Piano d'Ambito Foce Agri (di competenza della Regione Basilicata, dei Comuni di Policoro e di Scanzano Jonico, nonché di altri Enti pubblici per quanto di rispettivo interesse).

In data 26.02.2007, all'esito della suindicata indagine, veniva disposto il sequestro cautelare d'urgenza del patrimonio immobiliare di tutte le Società del Gruppo [REDACTED], nonché di tutte le immobilizzazioni strumentali (i.e. immobili, impianti, macchinari, attrezzature, mobili ed arredi) e delle erigende realizzazioni turistico-immobiliari (porto turistico, albergo e unità residenziali con posto barca), interventi turistici relativi al porto e all'albergo fruanti di contributo pubblico (Contratto di Programma stipulato con l'allora Ministero delle Attività Produttive in data 31.07.2003 - cfr. alleg.75).

In data 20.03.2007 il precitato provvedimento cautelare veniva annullato da parte del Tribunale del Riesame di Catanzaro. A seguito della proposizione di gravame da parte della Procura della Repubblica, detto annullamento veniva confermato dalla Suprema Corte di Cassazione nel settembre 2007.

In data 10.04.2008 veniva reiterato il provvedimento cautelare d'urgenza da parte della Procura della Repubblica, nella persona del Pubblico Ministero, dott. De Magistris, in parte sulla base dei medesimi presupposti già oggetto del precedente sequestro del 2007, ed in parte su ulteriori elementi tra cui il presupposto che un'ipotetica esondazione del fiume Agri (finitimo con l'area in cui realizzare gli immobili oggetto del Progetto [REDACTED]) avrebbe recato un grave pericolo per l'incolumità dei prossimi residenti dell'area oggetto degli interventi turistici e ricettivi.

In data 30.04.2008 il suindicato provvedimento cautelare veniva confermato dal G.I.P. e, successivamente, in data 15.05.2008 anche dal Tribunale del Riesame di Catanzaro sul presupposto della sussistenza di un'assorbente ipotesi di reato, ovvero la presunta inottemperanza alle prescrizioni della variante al P.A.I. - Piano di Assetto Idrogeologico (relazione biennale sullo stato degli argini dopo la loro realizzazione) con conseguente

sussistenza di lottizzazione abusiva ai sensi dell'art.44, lettera c) del d.P.R. n.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia).

In data 05.08.2008 il Pubblico Ministero De Magistris emetteva l'avviso di conclusione delle indagini preliminari, a carico di numerosi soggetti indagati, tra cui il Presidente del C.d.A. di [REDACTED]

[REDACTED] in relazione ad una moltitudine di reati.

Successivamente il dott. Capomolla, medio tempore subentrato al P.M. De Magistris nel suindicato procedimento, a seguito delle attività istruttorie di cui all'art.415 bis c.p.p., emetteva - da un lato - in data 19.05.2009 (alleg.79) richiesta di archiviazione per i suddetti soggetti coinvolti, in relazione ad una gran parte dei capi di imputazione a loro ascritti, mentre – dall'altro lato – sempre in data 19.05.2009 (alleg.80), emetteva richiesta di rinvio a giudizio in relazione a due capi di imputazione (art. 640 bis c.p. - truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche, e art. 44 lett. c) del d.P.R. 380/2001 - attività di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio), in relazione ad una presunta illegittimità dei titoli edilizi rilasciati prima che la Società ottemperasse alla prescrizione di innalzamento degli argini esistenti, nonché di presunte irregolarità nella procedura di accesso alla programmazione negoziata (Contratto di Programma) per la realizzazione del porto turistico e dell'Hotel [REDACTED] (5 Stelle).

La richiesta di archiviazione veniva accolta dal GIP in data 19.03.2011 con ordinanza resa ai sensi dell'art.409 c.p.p. (alleg.81).

Per quanto attiene, invece, il rinvio a giudizio, in data 11.12.2009 (alleg.82) il Tribunale di Catanzaro assolveva tutti gli indagati con formula piena **perché i fatti non sussistono**, con contestuale ordine di dissequestro dei beni (l'intero Centro turistico [REDACTED]) sottoposti al sequestro preventivo.

In data 21.06.2012 (alleg.83) la sentenza di primo grado veniva confermata dalla Corte di Appello di Catanzaro. La Procura Generale proponeva ricorso per Cassazione (alleg.84)

In data 19.12.2012 (alleg.84) la Procura Generale presso la Corte di Appello di Catanzaro rinunciava al ricorso per Cassazione verso la sentenza emessa il 21.06.2012, determinando la cessazione del contenzioso penale coinvolgente la Società.

Dalla lettura delle carte dell'inchiesta, e dei relativi provvedimenti giurisdizionali, emerge come sostanzialmente tutti i passaggi autorizzativi (da quelli urbanistici, alla valutazione di impatto ambientale, alla variante al Piano stralcio di bacino, ai titoli edilizi, ecc.) erano stati oggetto di inchiesta e ne era stata contestata dagli organi requirenti la loro validità.

Il vaglio degli organi giudicanti, con l'ordinanza di archiviazione per una parte dei capi di imputazione e la sentenza di assoluzione per l'altra parte dei capi di imputazione, consente – per quanto attiene la presente due diligence – di avvalorare la validità ed efficacia dei titoli autorizzativi e edilizi rilasciati dalle PP.AA.

2.24 Stato di avanzamento dei lavori di realizzazione del centro

Da sopralluoghi eseguiti, ed a titolo puramente indicativo, con riferimento allo stato di esecuzione delle opere programmate nell'ambito del progetto e previste nei relativi atti convenzionali (comparti A, B, C, D ed I), per quanto è stato possibile accertare e visionare, e riferito dall'amministratore unico della società fallita, si riporta di seguito la descrizione sintetica dello stato di avanzamento dei lavori.

Comparto A

Opere di urbanizzazione

- Eseguite le opere di movimenti terra con scavi e riporti per definire la laguna su cui si affacciano le previste unità edilizie.
- Non risultano eseguiti i sottoservizi, né le finiture delle strade e dei marciapiedi.
- Non eseguito il previsto ponte tra il sub-comparto A3 ed il sub-comparto A4 (isola).
- Non eseguito il previsto ponte tra il comparto A ed il comparto B.

Edifici

- Non sono stati avviati lavori di realizzazione di edifici di alcun tipo.

Comparto B

Opere di urbanizzazione

- Completate le opere di movimenti terra con scavi e riporti per definire la laguna su cui si affacciano le previste unità edilizie.
- Completate le opere di urbanizzazione a meno di una zona posta a nord del comparto, per una percentuale stimabile in ragione del 10% del totale delle strade, in cui mancano le finiture superficiali (asfalto e marciapiedi).
- Non eseguito il previsto ponte tra il comparto A ed il comparto B.
- Completato il previsto ponte tra il sub-comparto B3 ed il sub-comparto B2 (isola).
- Completato il previsto ponte tra il comparto B ed il comparto C.

Edifici

Sono presenti n.15 unità edilizie, di cui n.3 unifamiliari e n.12 bifamiliari.

Di queste:

- n.1 unità unifamiliare, nel sub-comparto B3, è ultimata,
- n.11 unità bifamiliari, nel sub-comparto B4, sono ultimate,
- n.1 unità unifamiliare, nel sub-comparto B3, è allo stato rustico,
- n.1 unità unifamiliare, nel sub-comparto B3, è ultimata ma non ancora completata nelle sistemazioni del giardino,
- n.1 unità bifamiliare, nel sub-comparto B4, è allo stato rustico.

Comparto C

Opere di urbanizzazione

- Completate gran parte delle imponenti opere di movimenti terra con scavi, riporti e realizzazioni di 7 km circa di paratie in c.a. per definire la laguna su cui si affacciano le previste unità edilizie. Residuano degli scavi per raggiungere il fondale di progetto (-3.50 s.l.m.) intorno al sub-comparto C8 (isola).
- Completate tutte le opere di urbanizzazione che corrono lungo le dorsali, mancano le finiture superficiali (masselli di calcestruzzo autobloccanti) in corrispondenza dei parcheggi della zona ovest, relativi ai sub-comparti C7, C8, C9 e C10.
- Non eseguito il previsto ponte a servizio del sub-comparto C8 (isola).

- Parzialmente eseguito (mancano le finiture ma la struttura è completa) il previsto ponte a servizio del sub-comparto C10a (isola).
- Parzialmente eseguito (mancano le finiture ma la struttura è completa) il previsto ponte a servizio del sub-comparto C10b (isola).
- Completato il previsto ponte tra il comparto B ed il comparto C.
- Completato il previsto ponte tra la terraferma ed il sub-comparto C4 (isola).
- Completato il previsto ponte tra la terraferma ed il sub-comparto C12a (isola).
- Completato il previsto ponte tra il sub-comparto C12a il sub-comparto C12b (isola).
- Completato il previsto ponte tra la terraferma ed il sub-comparto C14a (isola).
- Completato il previsto ponte tra il sub-comparto C14a il sub-comparto C14b (isola).
- Completato il previsto ponte tra il sub-comparto C15 e l'isola della chiesa (isola).

Unità residenziali

Sono stati completati n.8 lotti di edilizia residenziale, come di seguito riportato:

- Unità residenziali del sub-comparto C3 – penisola C (n.23 unità)
- Unità residenziali del sub-comparto C4 – isola E (n.72 unità)
- Unità residenziali del sub-comparto C11 – penisola H (n.21 unità)
- Unità residenziali del sub-comparto C12a – isola F (n.96 unità)
- Unità residenziali del sub-comparto C12b – isola G (n.29 unità)
- Unità residenziali del sub-comparto C13 – penisola D (n.42 unità)
- Unità residenziali del sub-comparto C12a – isola A (n.52 unità)
- Unità residenziali del sub-comparto C12b – isola B (n.58 unità)

Hotel

L'Hotel 5 stelle è ubicato nel sub-comparto C14a, ed è stato completato nel 2010 come risulta dal certificato di agibilità; la struttura ricettiva è attualmente funzionante.

Porto turistico

- Il porto è stato completato nel 2010 come risulta dal certificato di collaudo ed è attualmente funzionante.
- Risultano completati la piazzetta, i pontili, i servizi all'utenza nautica quali il distributore carburante.
- Risultano completati i seguenti edifici:
 - Edificio 1 del Porto turistico (cantiere di rimessaggio),
 - Edificio 2 del Porto turistico (servizi igienici, lavanderia a gettoni, lockers, supermercato, uffici, abitazione del custode),
 - Edificio 3 del porto turistico (bar, ristorante, negozi, ricevimento del marina).,
 - Edificio 5 del porto turistico (servizi igienici della zona sud).

Nella zona del porto turistico esiste un edificio con forma ad "L" in corso di esecuzione, con finiture interne ancora rustiche, denominato Edificio 4. Ad esso è associato un edificio del tipo "Torre" per il quale sono state realizzate solo le fondazioni.

Lido

Il lido è attualmente funzionante e viene costruito ogni anno all'avvio della stagione balneare. La struttura in legno che definisce il bar è su area privata di proprietà di , mentre una parte delle file di ombrelloni insistono su area demaniale per la quale viene rilasciata ogni anno specifica concessione stagionale da parte della Regione Basilicata, dietro corresponsione, come riferito dall'amministratore della società fallita, di un canone pari a circa 5.000 euro.

Guardianie

Sono state completate due guardianie su altrettanti ingressi ubicati sulla strada comunale via San Giusto:

- “Porta del mare” in corrispondenza del confine tra il comparto B ed il comparto C (attualmente funzionante)
- “Porta del sole” in corrispondenza del ponte che collega la terraferma al sub-comparto C14. Tale guardiania è al momento chiusa.

Sub-comparti non realizzati

I seguenti sub-comparti, dove il Piano prevede costruzioni, non risultano essere stati realizzati:

- sub-comparto C5 (edilizia residenziale)
- sub-comparto C6 (edilizia residenziale)
- sub-comparto C7 (edilizia residenziale)
- sub-comparto C8 (edilizia residenziale)
- sub-comparto C9 (edilizia residenziale)
- sub-comparto C10a (edilizia residenziale)
- sub-comparto C10b (edilizia residenziale)
- sub-comparto C15 (edilizia terziaria)

Comparto DOpere di urbanizzazione

Non ancora eseguite

Non eseguito il previsto ponte tra il sub-comparto D4 ed il sub-comparto D3 (isola).

Edifici

Non sono stati avviati lavori di realizzazione di edifici di alcun tipo.

Comparto H

Nel comparto H il progetto turistico prevede il solo Impianto di trattamento delle acque che è stato completato nel 2010, ed è attualmente funzionante.

3. CONCLUSIONI

Il presente rapporto di Due Diligence si fonda sull'analisi dei dati e dei documenti forniti dall'amministratore unico della fallita Società [REDACTED] S.p.A., dai suoi stretti collaboratori tecnici e dal progettista oltre che dalla numerosa documentazione visionata presso gli archivi della Società. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente.

In data 29.08.2022 con nota a mezzo PEC lo scrivente ha inviato alle Amministrazioni dei Comuni di Policoro e di Scanzano Jonico, competenti per territorio nello sviluppo dell'iniziativa imprenditoriale della [REDACTED] S.p.A., una richiesta di informazioni in merito alle eventuali irregolarità edilizie ed urbanistiche di qualsiasi natura a carico della Società [REDACTED] S.p.a. ed in particolare in riferimento a quanto realizzato rispetto ai titoli rilasciati nel recente periodo. Detta richiesta a tutt'oggi è rimasta inevasa.

Il sottoscritto è stato esonerato dal committente ad effettuare analisi strutturali dei fabbricati, la verifica dei titoli di provenienza e la verifica di corrispondenza fra i titoli abilitativi e quanto realmente costruito, oggetto quest'ultima verifica, di indagini che attengono specificatamente alla redazione dei rapporti di stima delle singole unità immobiliari.

Inoltre, lo scrivente tecnico dichiara che:

- la versione dei fatti presentata in relazione è corretta al meglio delle proprie conoscenze;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni ed alle condizioni riportate;
- di non aver alcun interesse verso i beni in questione.

È vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e dei rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle analisi in esso contenute, senza il consenso scritto del sottoscritto Ing. Giovanni Grande.

L'incarico si conclude alla data di consegna del presente rapporto di Due Diligence. Qualora, successivamente a tale data, fossero richiesti chiarimenti sui contenuti del rapporto o fossero contestati, in tutto o in parte, i contenuti e/o le conclusioni, il committente è tenuto ad avvisare tempestivamente il sottoscritto. Resta inteso che, qualora fosse richiesta (successivamente alla suddetta comunicazione) un'assistenza per rispondere a tali domande o contestazioni, occorrerà procedere alla stipula di una nuova lettera di incarico volta alla definizione del contenuto.

In definitiva, per quanto è stato possibile accertare e verificare dalla documentazione agli atti, non risultano elementi di difformità urbanistica e edilizia rispetto alla pianificazione vigente ed alle norme edilizie, paesaggistiche ed ambientali che regolano l'attuazione del programma di sviluppo eseguito dal soggetto attuatore.

Matera, 27 dicembre 2022

Il Consulente
Firmato digitalmente
Ing. Giovanni Grande

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI D.D.













