## RELAZIONE

Lo scrivente **Antonio Filippa**, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro con il numero 2320,

- essendo stato nominato esperto per la stima nel procedimento in epigrafe dal Curatore del Fallimento in argomento, avvocato Lucia M. Massimo, con provvedimento del giorno 2 febbraio 2021, giusta autorizzazione del Giudice Delegato del giorno 1° febbraio 2021;
- avendo trasmesso per mezzo e-mail al Curatore del Fallimento, in data 3 febbraio 2021, "l'accettazione d'incarico conferito al coadiutore e dichiarazione di insussistenza di cause d'incompatibilità;
- avendo depositato l'elaborato peritale al curatore fallimentare (avvocato Lucia Massimo) in data 26 ottobre 2022;

[redacted]

### 1. PREMESSA

In data 7 gennaio 2025, l'avvocato Lucia Massimo (curatrice fallimentare) inoltrava allo scrivente apposita *email*, a seguito dell'istanza depositata (in data 8 novembre 2024) nel fascicolo telematico [redacted] richiedeva allo scrivente di valutare la possibilità di redigere un'integrazione della perizia estimativa consegnata in data 26 ottobre 2022 per alcune "criticità strutturali" sollevate dalla succitata [redacted] In particolare, la curatrice fallimentare richiedeva allo scrivente: "*[…] di comunicare se ai rilievi critici evidenziati nell'istanza [redacted] sia possibile rispondere sulla base della perizia di stima già consegnata ovvero se sia necessario procedere ad un'integrazione della perizia con riferimento di eventuale nuovo quesito […]*". Si ritiene (prima di rispondere al quesito formulato dalla curatrice fallimentare) di dover riportare stralcio dell'istanza depositata presso il fascicolo telematico [redacted] In particolare, si riportano le criticità strutturali sollevate in merito alla perizia estimativa redatta dallo scrivente: "*[…] 1) In risposta al quesito n. 9 alla pagina 188 della perizia si parla di realizzazione delle tamponature (punto 3) e traslazione di tamponature (punto 4) spostamento di tamponature; sempre al punto 4 si parla di una maggiore altezza di 61 e 65 cm. Questi elementi pur giudicati sanabili dal punto di vista urbanistico costituiscono delle difformità strutturali di cui non si fa menzione. In ossequio alla normativa antisismica del 14 gennaio 2008 e Delibera Regione Calabria n. 330 del 22 luglio 2011 Allegato A, trattasi di opere per le quali è obbligatorio il deposito del progetto strutturale presso il competente Ufficio del Genio Civile. 2) per quanto concerne il piano sottotetto (dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie allegate alla SCIA del 29 marzo 2018, prot. n. 2623) sono emerse difformità geometriche ma il perito omette di considerare l'aspetto strutturale e cioè che non è sufficiente una SCIA per*

*realizzare un'opera strutturale (per lo più soppalcata) di una superficie di circa 700 mq. Sia conformemente al DM 14 gennaio 2008 che alle modifiche apportate con il DM 17 gennaio 2018, è necessario ottenere il preventivo deposito del progetto strutturale presso il Settore tecnico Regionale (Genio Civile). In base a quanto previsto dall'Allegato B della delibera Regione Calabria n. 330 del 22 luglio 2011 si tratterebbe addirittura di una sopraelevazione e in tal caso sarebbe necessario effettuare una verifica globale dell'intera struttura in quanto enormemente sovraccaricata […]*".

In merito alle presunte criticità strutturali evidenziate al punto n. 1) dell'istanza [redacted], occorre mettere in evidenza (preliminarmente) che trattasi di mere traslazioni e/o realizzazioni di tamponature sui terrazzi adiacenti al prospetto Est (lato strada statale n. 18) del fabbricato e non riguardano le parti strutturali del fabbricato. Tali interventi rientrerebbero in quelli indicati al punto 2 dell'elenco D) "Interventi in variante di carattere non sostanziale" dell'allegato 3 della Legge Regionale n. 16/2020: "*interventi su elementi non strutturali (quali: impianti, **tamponamenti**, **divisori**) o su elementi strutturali secondari (quali cornicioni, balconi, scale, coperture secondarie) a condizione che tali interventi non comportino variazioni significative della resistenza, della rigidezza, della duttilità e della robustezza delle strutture principali oltre che della distribuzione delle masse […]*". Tale tipologia di intervento non richiede il deposito del calcolo strutturale, posto che trattasi di variante non sostanziale del progetto originario. **Ad ogni modo**, lo scrivente aveva già affrontato tale problematica alla pagina n. 192 della propria relazione peritale, in merito alle difformità (strutturali) elencate [redacted] che, nella nota protocollata presso l'ufficio tecnico del comune di Nocera Terinese in data 12 settembre 2019[1], asseriva in merito alle tamponature: "*Le tamponature perimetrali realizzate hanno sicuramente comportato un incremento dei carichi aggiunti sulle strutture, era pertanto quanto meno consigliabile effettuare dei calcoli di verifica prima di realizzare le stesse*". Lo scrivente nel merito metteva in evidenza: "*[…] le uniche difformità riscontrate dallo scrivente rispetto al progetto originario risultano le tamponature realizzate sui terrazzi adiacenti al prospetto est (lato strada SS n. 18) e in prosecuzione del setto del vano ascensore. **Lo scrivente, nel caso in cui i maggiori carichi lamentati [redacted] corrispondano con le predette tamponature (come meglio precisato nella risposta al quesito successivo) ha valutato il costo di demolizione di tali pareti** [...]*".Pertanto, come indicato nella relazione peritale estimativa, il problema relativo all'eventuale maggior carico derivante dalla traslazione di tali tamponature (e di conseguenza il deposito di un nuovo calcolo strutturale) non si pone, atteso che lo scrivente nella risposta al quesito n. 10 ha previsto la demolizione delle tamponature traslate e la relativa ricostruzione delle stesse secondo la posizione planimetrica di progetto.

Per quanto concerne la maggiore altezza rilevata solo in alcuni ambienti ubicati al piano secondo del fabbricato, lo scrivente precisava nella relazione peritale a pag.190 che: "*[…] tale circostanza dipende verosimilmente dal maggiore spessore dei solai esistenti, rispetto a quanto rappresentato nelle tavole progettuali allegati alla S.C.I.A. del 10 novembre 2015; a tal proposito, **si ritiene opportuno mettere in evidenza che tale maggiore spessore emerge da un confronto puramente grafico, atteso che nelle sezioni di progetto non sono indicati gli spessori dei solai in***

[1] **Cfr. Allegato n.9 della Consulenza depositata al Curatore Fallimentare in data 26.10.2022 – fascicolo 8: elaborato n.9.148.**

***argomento**; ad ogni modo, il maggiore spessore dei solai non concorre nel calcolo della volumetria complessiva, così come previsto dall'articolo 49, comma 1, lettera b della Legge Regionale n. 19/2002: "Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura: […] b) il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica […]". **Si precisa – inoltre – che non è stato possibile confrontare l'altezza di progetto complessiva del fabbricato con quella derivante dai rilievi espletati, in quanto le sezioni progettuali allegate alla S.C.I.A. del 10 novembre 2015 sono povere di quote progettuali; in particolare, nelle sezioni predette sono riportate esclusivamente le altezze nette interne interpiano***". Pertanto, attesa la carenza di documentazione progettuale dalla quale è possibile evincere (in maniera chiara) l'altezza complessiva dell'edificio (si ribadisce – inoltre – che le poche sezioni esistenti risultano povere di quote progettuali), lo scrivente ha ritenuto di non approfondire tale circostanza.

Per quanto concerne, invece, il punto n. 2) delle criticità strutturali rilevate nell'istanza redatta [redacted] lo scrivente ritiene opportuno mettere in evidenza che (contrariamente a quanto indicato nella succitata istanza) nella perizia estimativa è stato trattato l'aspetto strutturale del sottotetto. Anche in tal caso, tale aspetto è stato già trattato dallo scrivente alla pagina n. 191 della propria relazione peritale estimativa, allorquando si analizzavano le difformità rilevate [redacted] nella nota protocollata presso l'ufficio tecnico del comune d Nocera Terinese in data 12 settembre 2019[2]. In particolare, [redacted] nelle succitate note poneva l'attenzione sulla "*realizzazione di una nuova copertura sulla precedente copertura a terrazza, per una superficie di circa 500 mq e altezza interna netta che raggiunge quasi i 5 mt, ancorché realizzata in legno lamellare, comporta la preventiva autorizzazione del progetto strutturale da parte del competente Settore Tecnico Regionale, inoltre ai sensi del punto A dell'allegato B della DGR n. 330/2011 l'intervento realizzato da [redacted] r.l. rappresenta una vera e propria sopraelevazione*". Lo scrivente, in merito a tale aspetto, precisava che sia le torri del vano scala sia la copertura in argomento sembrerebbero essere state già sanate dal **permesso di costruire in sanatoria n. 1608/06**[3] rilasciato dal comune di Nocera Terinese in data **10 marzo 2006**. Su tale titolo abilitativo veniva citato – infatti – il parere favorevole rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro, recante n. 1094 d protocollo, in data 11 giugno 2003. Tale parere veniva rilasciato sulla scorta del "*Progetto in sanatoria di opere di adeguamento dell'hotel Mondial alla località Marina e loro completamento*" redatto dall'ing. Giancarlo Grandinetti. In particolare, come dettagliatamente descritto nella relazione peritale estimativa consegnata alla curatrice fallimentare in data 26 ottobre 2022, nella tavola n. 5[4] denominata "Disegni stato futuro: piante, prospetti e sezione" del progetto a firma dell'ing. Grandinetti sembrerebbero essere rappresentate sia la copertura (sottotetto) sia le due torri del vano scala per

[2] **Cfr. Allegato n.9 della Consulenza depositata al Curatore Fallimentare in data 26.10.2022 – fascicolo 8: elaborato n.9.148.**
[3] **Cfr. Allegato n.9 della Consulenza depositata al Curatore Fallimentare in data 26.10.2022 – fascicolo 3: elaborato n.9.67.**
[4] **Cfr. Allegato n.9 della Consulenza depositata al Curatore Fallimentare in data 26.10.2022 – fascicolo 3a: elaborato n.9.22.**

come di fatto realizzate. Pertanto, da quanto emerge dalla documentazione progettuale a disposizione dello scrivente (fornita dall'ufficio tecnico del comune di Nocera Terinese) non sembrerebbe necessario il deposito di un nuovo calcolo per il sottotetto, salvo diverse determinazioni da parte dell'Ufficio Tecnico comunale competente. Ad ogni modo, si ritiene opportuno riportare di seguito stralcio di quanto già esplicitato nella relazione peritale estimativa depositata in data 26 ottobre 2022: "*[…] si ritiene opportuno mettere in evidenza che sia la copertura che le due Torri (Torre del vano scale e Torre lato Amantea) sembrano essere rappresentate nella tavola n. 5 denominata "Disegni stato futuro: piante, prospetti e sezione" a firma dell'ing. Giancarlo Grandinetti (cfr. all.9 – elab. n.9.22 – fascicolo n.3); come si evince dal timbro riportato sulla copertina della predetta tavola progettuale, il "Progetto in sanatoria di opere di adeguamento dell'hotel Mondial alla località Marina e loro completamento" era stato depositato presso il Genio Civile di Catanzaro, ottenendo il visto di deposito in data 11 giugno 2003 al numero 1094 di protocollo; in funzione di tale visto, si è ottenuto in data 10 marzo 2006 il permesso di costruire in sanatoria n. 1608/06 relativamente ai lavori di "sanatoria con demolizione parziale di superfici e volumi e completamento" (infatti, nel permesso di costruire che ci occupa si legge espressamente: "visto il parere dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro prot. n. 1094 dell'11.6.2003 pratica n. 950";* ***pertanto, da quanto emerge dagli elaborati e dai documenti forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico comunale di Nocera Terinese, posto che l'attuale copertura e la torre del vano scala erano già state calcolate dall'ing. Grandinetti e depositate presso gli uffici del Genio Civile di Catanzaro, non sembrerebbe necessario il deposito di un nuovo calcolo strutturale, salvo diverse determinazioni degli uffici comunali competenti*** *[…]*". Inoltre, in merito alle presunte difformità della struttura di copertura ed in ordine alla struttura soppalcata, occorre precisare che nella tavola progettuale n. 4[5] denominata "Disegni architettonici (piante, prospetti e sezioni)" a firma dell'ing. Luigi Ferlaino (allora progettista e Direttore dei Lavori), redatta nel mese di ottobre 2015 (ed afferente alla SCIA n. 1610/2015), veniva rappresentata - nella sezione A-A di progetto – la struttura soppalcata (sottostante la struttura di copertura). Inoltre, lo stesso ing. Ferlaino, nella tavola progettuale n. 1[6] denominata "Relazione tecnica illustrativa – relazione asseverata", afferente alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 10 novembre 2015, n. 1610/2015, recante numero 3240 di protocollo, metteva in evidenza: "***Si fa presente che il carico derivante dalla copertura è stato già previsto nei calcoli strutturali allegati al progetto depositato al Genio Civile di Catanzaro Nulla – Osta n. 950 a firma dell'ing. Antonio D'Andrea scritto all'ordine degli ingegneri di Potenza al n. 620. Al progetto depositato al Genio Civile di Catanzaro prot. n. 63094, ID pratica 39704 del 02.03.2015 è stato inoltre allegato il certificato di idoneità statica a firma dell'ing. Antonio D'Andrea*** *[…]*". **Occorre precisare che**, verosimilmente per mero errore materiale, [redacted] (nella propria relazione tecnica) cita l'ing. Antonio D'Andrea (in luogo dell'ing. Giancarlo Grandinetti) quale progettista e calcolatore strutturale del progetto depositato presso il Genio Civile di Catanzaro e dotato del nulla-osta n. 950. Ad ogni modo, [redacted] conferma ulteriormente che la struttura di copertura (per come rappresentata nelle tavole architettoniche

[5] **Cfr. Allegato n.9 della Consulenza depositata al Curatore Fallimentare in data 26.10.2022 – fascicolo 6: elaborato n.9.119.**
[6] **Cfr. Allegato n.9 della Consulenza depositata al Curatore Fallimentare in data 26.10.2022 – fascicolo 6: elaborato n.9.118.**

allegate alla SCIA n. 1610/2015) era già stata calcolata e verificata con il progetto depositato presso il Genio Civile di Catanzaro e dotato del nulla – osta n. 950. **Si mette – infine – in evidenza che** nessuna difformità strutturale veniva riscontrata dai tecnici comunali che si sono recati *in situ* al fine di espletare gli opportuni sopralluoghi nel corso dell'esecuzione dei lavori. In particolare, come messo in evidenza alla pagina n. 185 della relazione peritale, il tecnico comunale geometra Battista Mendicino in data 6 aprile 2018[7] si recava presso i luoghi oggetto della presente relazione peritale e nel relativo verbale di sopralluogo metteva in evidenza: "*[…]* ***In conclusione, dal sopralluogo effettuato e dagli elaborati che si allegano alla presente, i lavori eseguiti sono conformi a quanto asseverato dai vari tecnici, e conformi al PSC in vigore*** *[…]***"**. Tale verbale di sopralluogo veniva citato ed allegato alla nota (recante n. 1610 di protocollo) redatta dall'ing. Rosa Vitellino (Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Nocera Terinese) e trasmessa in data 28 febbraio 2020[8] alla Regione Calabria Dipartimento Infrastrutture – Lavori Pubblici – Settore 3, in risposta alla nota n. 140201 di protocollo del 5 aprile 2019[9] con la quale la stessa Regione Calabria aveva chiesto al comune di Nocera Terinese di voler accertare eventuali violazioni della Normativa Sismica. Occorre mettere in evidenza che anche il geometra Esposito (tecnico comunale di Nocera Terinese) inoltrava il succitato verbale di sopralluogo del 6 aprile 2018, redatto dal geometra Battista Mendicino, al Sindaco di Nocera Terinese e per conoscenza al Responsabile dell'area tecnica e del comando di polizia Municipale di Nocera Terinese in data 10 giugno 2020, allegato alla nota n. 3545[10] di protocollo. Pertanto, gli stessi tecnici comunali di Nocera Terinese non rinvenivano alcuna violazione strutturale nell'edificio oggetto di causa. [redacted]

Auspicando che la presente relazione possa risultare di valido ausilio alla Curatrice Fallimentare al fine di poterne evincere i dati e gli elementi preordinati alla definizione delle problematiche sollevate [redacted] lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione della curatrice fallimentare per eventuali chiarimenti.

**L'ESPERTO**

**Geom. Antonio Filippa**

*(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)*

**[7] Cfr. Allegato n.9 della Consulenza depositata al Curatore Fallimentare in data 26.10.2022 – fascicolo 7: elaborato n.9.142.**
**[8] Cfr. Allegato n.9 della Consulenza depositata al Curatore Fallimentare in data 26.10.2022 – fascicolo 8: elaborato n.9.151.**
**[9] Cfr. Allegato n.9 della Consulenza depositata al Curatore Fallimentare in data 26.10.2022 – fascicolo 8: elaborato n.9.145.**
**[10] Cfr. Allegato n.9 della Consulenza depositata al Curatore Fallimentare in data 26.10.2022 – fascicolo 8: elaborato n.9.155.**