



**ALLEGATO N. 4..... Strumenti Urbanistici e Vincoli**

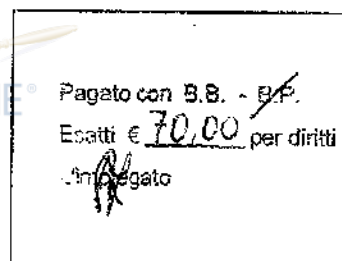


Ing. Daniele Felici



Allegati





**COMUNE DI MANCIANO**  
 Provincia di Grosseto  
 Piazza Magenta 1, 58014 Grosseto  
 AREA TERRITORIO-AMBIENTE-LL.PP.  
 Servizio Urbanistica - Edilizia Privata  
 Tel. 0564/625348 - fax 0564/620496  
 PEC [com.manciano@postacert.toscana.it](mailto:com.manciano@postacert.toscana.it)  
[www.comune.manciano.gr.it](http://www.comune.manciano.gr.it)

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Vista la domanda in data 05/02/2024 , protocollo n. 2060, presentata dal/la Sig./ra DANIELE FELICI , nato/a a , provincia ( ), il , residente in Via Pio Viazzi n°2 - Grosseto, codice fiscale FLCDNL65T11E202F, con la quale viene a richiedere il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'Art. 18, Legge n. 47/85, relativo al/ai terreno/i sito/i in località SALCETO - CROGNOLETI , censito/i al Catasto del Comune di Manciano e precisamente come sotto specificato:

Foglio n. 124      Mappali n. 287, 316, 317, 318, 373, 410, 437---  
 Foglio n. 125      Mappali n. 82, 85, 86, 87, 89, 90-----  
 Foglio n. /        Mappali n. -----  
 Foglio n. /        Mappali n. -----  
 Foglio n. /        Mappali n. -----  
 Foglio n. /        Mappali n. -----

1. Derivanti dal Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 44 del 30/11/2017 e rettificato con Delibera n. 16 del 19/03/2018:

Tavole centri abitati      scala 1:2.000	Tavole territorio rurale      scala 1:10.000
<input type="checkbox"/> Tav. 4.1 <input type="checkbox"/> Poggio Capanne <input type="checkbox"/> San Martino sul Fiora	<input type="checkbox"/> Tav. 3.1 <input type="checkbox"/> Saturnia - Montemerano - Poderi
<input type="checkbox"/> Tav. 4.2 <input type="checkbox"/> Poggio Murella	<input checked="" type="checkbox"/> Tav. 3.2 <input checked="" type="checkbox"/> Saturnia - Capanne - Poggio Murella - Montemerano ZONA DI INFLUENZA URBANA
<input type="checkbox"/> Tav. 4.3 <input type="checkbox"/> Saturnia	<input type="checkbox"/> Tav. 3.3 <input type="checkbox"/> Capanne - Poggio Murella - San Martino
<input checked="" type="checkbox"/> Tav. 4.4 <input type="checkbox"/> Montemerano <input checked="" type="checkbox"/> Poderi di Montemerano U.T.O.E. -CINTURA DI PERTINENZA URBANA	<input type="checkbox"/> Tav. 3.4 <input type="checkbox"/> Marsiliana
<input type="checkbox"/> Tav. 4.5 <input type="checkbox"/> Manciano Nord	<input type="checkbox"/> Tav. 3.5 <input type="checkbox"/> Cavallini - Sgrilla - Sgrillozzo - Cirignano
<input type="checkbox"/> Tav. 4.6 <input type="checkbox"/> Manciano Sud	<input type="checkbox"/> Tav. 3.6 <input type="checkbox"/> Manciano - Campigliola - Pelagone
<input type="checkbox"/> Tav. 4.7	<input type="checkbox"/> Tav. 3.7

Firmato Da: FELICI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a7be463215c9415875ca37ea919e1e

<input type="checkbox"/> Marsiliana Nord - Sgrilla	<input type="checkbox"/> Poggio Raso - Tafone - Montauto
<input type="checkbox"/> <b>Tav. 4.8</b> <input type="checkbox"/> Marsiliana Sud	

E dei seguenti allegati:

2.0 Norme Generali - artt. 6, 6.1, 6.1-1, 6.1-2, 13, 14, 25, 26, 27, 30

2.1 Allegato I - Insediamenti - artt. 3

2.2 Allegato II - Zone Rurali - artt. 12.1, 14.1

2.3 Allegato III - Immobili vincolati n° Cat. Recupero

**UTOE**

Insediamento consolidato

Cintura di pertinenza urbana

**TERRITORIO RURALE**

Esclusiva funzione agricola

Prevalente funzione agricola

Influenza Urbana

Esterne ai centri abitati

Esterne

Recupero Urbanistico

Area tutela Molino del Bagno

Area cintura Terme-Molino

A.R.P.A.

Esterne all'A.R.P.A.

Aree di valorizzazione e tutela

2. Derivanti da Piani attuativi/varianti urbanistiche approvati dal Consiglio Comunale con Delibera n. .... del ..... e convenzione n. .... del ..... rogito .....

3. Derivanti dal Regolamento Edilizio Comunale;

4. Derivanti dai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04, Titolo II (Beni Paesaggistici e Ambientali ex L. 1497 del 29/06/1939);

5. Derivanti dai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04, Titolo I (Beni Culturali ex L. 1089 del 01/06/1939);

6. Derivanti dal Vincolo Idrogeologico di cui alla Legge n. 3267 del 30/12/1923;

7. Derivanti dal Vincolo di cui al D.Lgs. 42/04 (ex Legge n. 431/85);

8. Derivanti dalla localizzazione nel corridoio linea elettrica Suvereto-Montalto di Castro, di cui alla Delibera C.C. n. 76 del 28/02/1982;

10. Derivanti dalle aree percorse da incendi di cui alla Legge n. 428 del 29/10/1993 ed ss.mm.ii.;

11. Derivanti dalla perimetrazione delle aree a pericolosità idrogeologica ed idraulica, dell'Autorità di Bacino del Fiume Fiora (D.C.R. 67/2006) e dell'Autorità di Bacino del Fiume Ombrone (D.G.R. 831/2001) e le aree individuate ai sensi del D.P.G.R. 27/04/2007, n. 26/R "Regolamento attuazione all'Art. 62 della L.R. 1/05";

12. Derivanti dal rispetto delle seguenti distanze:

- |                                                                  |                                 |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> a) strade provinciali                   | metri lineari 30 dal ciglio (*) |
| <input checked="" type="checkbox"/> b) strade vicinali, comunali | metri lineari 10 dal ciglio     |
| <input type="checkbox"/> c) cimiteri                             | metri lineari 50 dal perimetro  |
| <input type="checkbox"/> d) acquedotti                           | metri lineari 4 dal perimetro   |

(\*) 10 metri lineari se inserite in S.U. Attuativi

13. Derivanti dal rispetto dei perimetri e della normativa tecnica, di cui alla L.R. 6 aprile 2000, n. 56 e alla D.G.R. 5 luglio 2004, n. 644, inerente i siti di Importanza Regionale (S.I.R.) ricadenti nel territorio comunale:

- S.I.R. 119 "Alto corso del Fiume Fiora" (IT51A0019);
- S.I.R. 121 "Medio corso del Fiume Albegna" (IT51A0021);
- S.I.R. 129 "Boschi delle colline di Capalbio" (IT51A0029).

Il presente certificato è compilato relativamente ai seguenti punti che risultano sbarrati:  
1-3-6-7-11-12.

Esso è valido per un anno dalla data di rilascio, salvo che non siano intervenute modificazioni allo strumento urbanistico ed ai vincoli vigenti ed in ragione delle salvaguardie al P.O. Art. 5 (salvaguardie) dell'Allegato 2.1, come da Dle 46 del 07/08/2015.

Il presente certificato può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (L. 183/2011, Art. 15 C1 1.A)

Manciano li 27/02/2024

IL DIRIGENTE

Archi





## COMUNE DI MANCIANO

Settore Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente, Agricoltura

### PIANO OPERATIVO

(ex art. 95 L.R. 65/14; proc. art 232)

**CONSULENTI ESTERNI**

Geol. Claudio Gianti  
- per le indagini geologiche



**PROGETTISTI**  
Arch. Detti Fabio  
Arch. Luca Sozzi

**UFFICIO DI PIANO**  
Dott. Christian Angelucci  
P.I. Valter Vico  
P.I. Gabrielli Gianni

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Pallini Luca

**IL SINDACO**  
Miroc Marini

SEZIONE NORMATIVA

2

### NORME GENERALI

Con le modifiche apportate da Del. C.C. n° 46 del 7 agosto 2015

### IN ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

**MODIFICATE IN CONFORMITA' AI VERBALI DELLA CONFERENZA  
PAESAGGISTICA AI SENSI ART.21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT REDATTI  
IN DATA 5 APRILE, 8 MAGGIO, 25 MAGGIO, 5 GIUGNO 2017 E 7 AGOSTO  
2017 e in accoglimento dei contributi della provincia di Grosseto in data 27 febbraio 2018-  
integrato dai contributi emersi della riunione tecnica in Regione del 16 marzo 2018**

Testo approvato il 30 novembre 2017

Testo rettificato il 19 marzo 2018

In Rosso contributi Provincia, in Blu i contributi emersi nella riunione tecnica in Regione del 16 marzo 2018





**Indice**

**PARTE PRIMA**

**Titolo I**

**Disposizioni generali**

Art.1 finalità contenuti e ambito di applicazione

Art.2 elaborati costitutivi

Art 3 efficacia

Art 4-Classi di destinazioni d'uso fondamentali

Art.5 – Salvaguardie

**PARTE SECONDA**

**TITOLO I**

**Il territorio rurale**

**Capo I**

**Disciplina generale del territorio rurale**

Art. 6 - il territorio rurale e il PTC

Art.6.1 - Definizioni e campo di applicazione

Art.6.1-1 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

Art 6.1-2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

**Capo II**

**Disciplina generale del territorio agricolo**

Art 6.2 - Articolazione del territorio agricolo

Art.6.3 - Criteri e disciplina per la progettazione degli assetti territoriali

**TITOLO II**

**Disciplina dei Sistemi Territoriali, dei Subsistemi Paesistico Ambientali (La città dei poderi-TERA; La Città' dell'Acqua e della Pietra-TETI )**

**Capo I**

**Sistema Territoriale altocollinare dei villaggi aperti (TERA)**

Art. 7 – Descrizione e obiettivi

Art. 8 – L'alta valle del medio albegna C.P.3.2.1 (ARPA SP26)

Art. 9 – L'agro altocollinare di Manciano R.10.4.1

Art. 10 – L'alta valle del fiore R.10.2

Art. 11 – L'altopiano del tufo RT.1

Art. 12 – Le gole del tufo R.T 2

**Capo II**

**Sistema Territoriale collinare dei Centri Murati (TERA)**

Art. 13 - Descrizione e obiettivi

Art. 14 - L'Agro collinare di Montemerano R.10.4.2.1

Art. 15 - L'Agro collinare di Manciano R.10.4.2.2 (ARPA-SN-32)

**Capo III**

**Sistema Territoriale dei Castelli di Confine ( TERA)**

Art. 16 - Descrizione e obiettivi

Art. 17 - L'Agro pedecollinare di Manciano R.10.4.3

Art. 18 - Le colline del Fiora del Tiburzi R.11.2.2. (ARPA PN45,ARPA P46)

Art. 19 - Le pendici di Capalbio C.P.4 (ARPA N44)

**Capo IV**

**Sistema Territoriale della Riforma Fondiaria (TERA)**

Art. 20 - Descrizione e obiettivi

Art. 21 - La bassa valle del medio Albegna C.P.3.2.2.

Art. 22 - Il Colle di Marsiliana (Le colline d'Albegna del Tiburzi R.11.2.1.ARPA – s.40)

**Capo V**

**Il Sistema Territoriale del Piano alluvionale (TETI)**

Art. 23- Descrizione e obiettivi

Art. 24 - La Piana dell'Osa – Albegna P.i.3

**PARTE TERZA**

**TITOLO I**

**Disciplina dei Subsistemi Insediativi**

**Capo I**

**Norme generali**

Art. 25 - Descrizione

Art. 26 - Quantità delle UTOE, standard, prescrizioni per il P.O.

Art. 27 - Definizione degli interventi edilizi e della perequazione

**Capo II**  
**UTOE**

Art. 28 - UTOE di Saturnia



- Art. 29 - UTOE altocollinare (Capanne, Poggio Murella, San Martino)  
 Art. 30 - UTOE di Montemerano (Montemerano, Poderi di Montemerano)  
 Art. 31 - UTOE di Manciano  
 Art. 32 - UTOE di Marsiliana (Marsiliana, Castello e Dispensa, Sgrilla e Sgrillozzo)

**PARTE QUARTA**

**TITOLO I-**

**Prescrizioni generali di carattere insediativo-ambientale**

Art. 33 – Sistema Aria

Art. 34 – Sistema Acqua

Art. 35 – Suolo e Sottosuolo

Art. 36 - Rete fluviale e dei corsi d'acqua

Art. 37 – Sistema Clima

Art. 38 – Ecosistemi della flora e della fauna

Art. 39 – Conservazione della Natura

Art. 40 – Sistema Energia

Art. 41 – Sistema Rifiuti e Bonifiche

Art. 42 – Sistema aziende insalubri e a rischio di incidente rilevante

Art 43 – Sistema radiazioni non ionizzanti, impianti per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni

Art. 44 – Inquinamento Acustico e Luminoso

Art. 45 – Disposizioni relative al sistema termale

Art. 46 – verifica del dimensionamento complessivo

**ALLEGATO ALLA PARTE SECONDA DELLE NORME**

- 1) Prescrizioni per l'utilizzo e la tutela delle aree boscate
- 2) Prescrizioni per l'utilizzo e la tutela delle ARPA

**ALLEGATO ALLA PARTE SECONDA E TERZA DELLE NORME**

- Montemerano vincoli architettonici
- Manciano Vincoli Architettonici
- Saturnia Vincoli Architettonici
- Saturnia Vincoli Archeologici
- Marsiliana Vincoli Architettonici
- Marsiliana Vincoli Archeologici
- Poggio Murella Vincoli Archeologici



**Art. 6.1-1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola**

Facendo salve le disposizioni contenute nell'Allegato II alle presenti norme, negli edifici che appartengono alle aziende agricole oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, in generale sono ammessi i seguenti interventi, purché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola:

- gli interventi di cui all'art. 71 della L.R. 65/2014 in assenza di programma aziendale;
- gli interventi di cui all'art. 72 della L.R. 65/2014 attraverso il programma aziendale;

La programmazione del P.S. individua nel territorio rurale la potenzialità di consentire il mutamento di destinazione d'uso di annessi agricoli al fine di realizzare 150 nuovi alloggi tramite ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente fatti salvi i disposti di cui all'art. 81 della L.R. 65/2014 sulla limitazione al mutamento della destinazione d'uso agricola.

Nel caso le richieste di deruralizzazione non comprendano l'intervento di Ristrutturazione Urbanistica si procederà in assenza dei disposti di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014.

Nel P.O. viene stabilito il tetto del 25% per interventi di cui al punto precedente fino al raggiungimento di 37 alloggi complessivi, con i seguenti parametri:

- Il mutamento della destinazione d'uso di edifici facenti parte di aziende agricole, risultanti non gravati da atto d'obbligo ai sensi della vigente normativa, è consentito solo previa approvazione del Programma Aziendale che dimostri la non necessità, alla conduzione del fondo, dei suddetti edifici e fissi l'impegno, di attribuirgli un'area di pertinenza non inferiore a 5000 mq e non superiore a 1 ettaro e di conservare il fondo agricolo rimanente con le superfici aziendali al di sopra dei minimi stabiliti dal PTC provinciale. Gli oneri derivanti rispondono a quelli individuati al comma 6 dell'art. 83 della L.R. 65/2014
- Il P.O. stabilisce criteri specifici per consentire, in nuclei di volumetria superiore a 1500 mc., il recupero del patrimonio edilizio esistente con mutamento della destinazione d'uso agricola per la realizzazione di n.1 unità abitativa previa approvazione del Programma Aziendale, fino al raggiungimento di 37 alloggi complessivi nel territorio comunale ma tali interventi non sono consentiti nell'UdP C.P.3.2.1, nelle Aree di Influenza urbana e nell'U.d.P. Pi3;
- le richieste di deruralizzazione verranno accolte nel quinquennio di validità del P.O. secondo l'ordine di presentazione dei PAPMAA in numero di 8 per il primo e l'ultimo anno e nel numero di 7 per ogni altro anno compreso.
- Per i fabbricati rurali realizzati antecedentemente all'emanazione della L.R. 64/1995 che alla data di entrata in vigore delle presenti norme risultano non facenti parte di aziende agricole, ovvero facenti parte di fondi agricoli al di sotto dei minimi fondiari del P.T.C. provinciale, il mutamento della destinazione d'uso può avvenire senza preventivo P.A.P.M.A.A., ma è ammesso unicamente per attività produttive agricole o connesse con il territorio rurale,;
- Per i fabbricati rurali realizzati antecedentemente all'emanazione della L.R. 64/1995 già risultanti ad uso abitativo che risultano non facenti parte di aziende agricole, ovvero facenti parte di fondi agricoli al di sotto dei minimi fondiari del P.T.C. provinciale, è fatta salva la possibilità di compiere la semplice deruralizzazione senza incremento delle unità immobiliari
- Nel caso di dismissione dall'attività agricola per raggiunti limiti di età e/o invalidità permanente al lavoro dell'imprenditore che conduce il fondo, qualora contestualmente avvenga anche il trasferimento parziale della proprietà dell'azienda, il mutamento della destinazione d'uso per civile abitazione del patrimonio edilizio aziendale è consentito solo per l'edificio, se realizzato antecedentemente all'emanazione della L.R. 64/1995, in cui risiedeva l'imprenditore che ha cessato l'attività, purché non sussistano limitazioni dovute alla stipula di atti d'obbligo o convenzioni gravanti sullo stesso edificio e purché non si creino ulteriori unità immobiliari;



La programmazione del P.S. individua nel territorio rurale la potenzialità di consentire il mutamento di destinazione d'uso di edifici di valore storico testimoniale secondo i disposti contenuti all'Allegato II per attività definite all'art. 6.1 delle presenti norme.

Il P.O. definisce i **Rapporti massimi fra volumi edilizi e superfici fondiarie** secondo quanto riportato all'Allegato II alle presenti norme. Qualora si adottassero interventi di recupero a fini agrituristici o più in generale recuperi del patrimonio edilizio esistente con mutamento della destinazione d'uso, la volumetria complessiva degli annessi, al momento dell'intervento, deve risultare conforme alla somma dei volumi ammessi in relazione alla somma delle singole colture. In caso di esuberi volumetrici le quantità devono essere conseguentemente ridotte. Vengono comunque fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati.

- Nel recupero del patrimonio edilizio esistente con mutamento di destinazione d'uso sono ammesse unicamente le seguenti destinazioni (con limiti dimensionali minimi e massimi per unità abitativa stabiliti dal P.O. secondo le indicazioni riportate con la voce A1 delle specifiche unità di paesaggio di cui alla Parte Terza Titolo I);
  - civile abitazione (nelle aree ad esclusiva funzione agricola è inibita ai soggetti diversi dallo IAP)
  - attività artigianali o commerciali integrative dell'attività agricola e/o connesse con il territorio rurale di appartenenza;
  - attività ricettive di tipo alberghiero
  - attività di ristorazione e/o degustazione prodotti agro-alimentari locali;
  - attività di produzione energetica da fonti rinnovabili, limitatamente alla realizzazione dei volumi tecnici necessari all'esercizio di tali attività;
  - supporto all'attività di aziende faunistico-venatorie o agriturismo-venatorie con volumetrie accessorie per l'ospitalità di cacciatori (sale riunioni, club house, sale espositive e simili)
- Il P.O. stabilisce che nel caso particolare delle cantine aziendali la volumetria massima assegnabile fuori terra non superi i 1500 mc.

#### **Art.6.1-2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola**

Salvo quanto specificatamente stabilito per i diversi sottosistemi territoriali del Comune, sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso non agricola sono ammessi i seguenti interventi nel rispetto dei commi 1 e 2 dell'art 79 della L.R. 65/2014:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia;
  - d) Nuova edificazione per addizione volumetrica ai sensi art. 79 L.R. 65/2014
  - e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.
- Alle abitazioni risultanti non agricole situate nelle Aree Esterne di cui al punto A1 di ogni singola UDP alla data di approvazione del presente piano è consentita addizione volumetrica tramite addizione volumetrica *una tantum* fino al raggiungimento della superficie massima netta di mq 110 (compresi i vani accessori) e del 20% per unità abitative di dimensione superiore senza possibilità:
    - di incremento del numero delle unità abitative.
    - purché l'addizione volumetrica non comporti un peggioramento dei caratteri architettonici e paesaggistici dell'esistente. L'istruttoria verrà effettuata con riferimento all'art.23 comma

Nel 1761 l'abitato consiste di 21 case tutte disposte su una strada, la consistenza urbana raddoppia tra il 1825 ed il 1940 come si vede nelle piante catastali

La strada urbana viene raddoppiata con la sistemazione a tornante della strada per Sovana

L'espansione del piccolo centro va sulla strada, *in piano*, per Catabbio dove sono posizionati il cimitero ed il consorzio.

Il Piano Operativo prevede ::

-L'adeguamento del sistema fognario

-Indicazione delle aree di nuova edificazione con precisazione delle quantità, dello schema di impianto urbanistico e delle tipologie edilizie, prescrizione per la progettazione delle aree di margine tra le parti edificate e le zone limitrofe boscate e rurali.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione

- Recupero edilizio

- Nuova edificazione

### Sintesi tabellare degli interventi previsti a San Martino sul Fiora

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI	N° ALLOGGI
505	'B'	1.575	150	1	150	R	505	-	3	1
480	'C'	1.520	150	1	150	R	480	-	3	1
1.195	'D'	2.845	150	1	150	R	690	-	3	1
315	'E'	2.710	150	1	150	R	315	-	3	1
845	'F'	2.865	150	1	150	R	845	-	3	1
<b>3.340</b>	<b>TOTALE</b>	<b>11.525</b>	<b>750</b>		<b>750</b>		<b>2.845</b>		<b>15</b>	<b>5</b>

### Art.30 - UTOE di Montemerano, (Poderi di Montemerano e Montemerano)

#### Montemerano descrizione e prescrizioni

- La città da conservare

#### Montemerano dentro le mura

- La città da conservare : Montemerano dentro le mura

Il centro storico di Montemerano conta tre cerchie murarie che hanno perimetrato i tre diversi momenti di espansione prima del XV secolo.

I° Il primo insediamento, è identico per morfologia a quello di Manciano con mura a forma ovoidale con il fortilizio e la chiesetta dell'Assunta ed il fossato a protezione coincidente con l'attuale Via Italia.

I° La prima espansione ai piedi del borgo fortificato, è recintata da nuove mura nel 1407 su iniziativa della repubblica di Siena ed il riferimento religioso è la chiesa di San Lorenzo, che conosciuta fin dal 1188, è in alto rispetto alla espansione del XIII-XIV secolo, ma costruita sul perimetro esterno della cerchia più antica.

I° Il terzo anello di mura è in effetti una recinzione di orti e casupole ma la sua originaria importanza è quella della protezione della chiesa di San Giorgio del 1430, con la previsione di una piccola porzione di espansione.





Il Piano Strutturale identifica l'insieme definito dai punti precedenti come invariante strutturale.

Il Piano operativo recupera le categorie di intervento edilizio contenute nella disciplina vigente e in merito alle destinazioni d'uso prevede:

-il mutamento di destinazione d'uso dei piani terreni per fini produttivi purché le attività non risultino dotate di impianti molesti dal punto di vista del rumore, emissione di fumi, calore generato da condizionatori .

Il mutamento di destinazione ai piani terreni per fini residenziali quando non si creino nuove unità immobiliari

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione
- Recupero edilizio

• **Espansione ottocentesca e Contrada la Croce.**

La crescita demografica dei primi del novecento ha portato alla costruzione di un nuovo quartiere fuori dalla Porta del Rosario e la sistemazione della piazza con il posizionamento della fontana commemorativa dell'arrivo dell'acquedotto del 1913 . Nel 1926 viene realizzato l'asilo infantile attraverso una geniale interpretazione della continuità generazionale delle famiglie che avevano perso alcuni familiari nel conflitto 1915-1918 (la facciata è un vero e proprio monumento ai caduti e in adiacenza a questa, sul retro, viene realizzato l'edificio che ospita l'asilo infantile)

La sistemazione della strada delle Collacchie ai primi del novecento permette di evitare il centro abitato ma l'arrivo al paese viene segnato da una croce di ferro che diventa il simbolo del nuovo quartiere cresciuto intorno a questo snodo stradale. Negli ultimi decenni la crescita del traffico turistico ha portato il posizionamento di servizi di ristorazione.

Il Piano operativo recupera le categorie di intervento edilizio contenute nella disciplina vigente e in merito alle destinazioni d'uso prevede:

-il mutamento di destinazione d'uso dei piani terreni per fini produttivi purché le attività non risultino dotate di impianti molesti dal punto di vista del rumore, emissione di fumi, calore generato da condizionatori.

-il mutamento di destinazione ai piani terreni per fini residenziali quando non si creino nuove unità immobiliari.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione
- Recupero edilizio

▪ **La città da consolidare**

**Edilizia Novecentesca.**

La localizzazione fuori porta San Giorgio del piano di edilizia popolare ha iniziato il fenomeno di espansione di Montemerano verso Nord Est, andando a riempire quell'area perimetrata dalle due strade delle Collacchie e da Via Enrico Fermi (antica direttrice per Scansano), da pochi anni anche la strada verso la chiesa della Madonna del Cavalluzzo è diventata zona residenziale per la costruzione del complesso San Giorgio.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

- Conservazione
- Recupero edilizio
- Nuova edificazione



Sono da tutelare le visuali verso Montemerano, in particolare dalla S.P.159 verso il centro storico. In tal senso sono da tutelare gli oliveti e l'area compresa tra la S.P.159, il cimitero, il centro storico e l'edificio in Loc. La Piaggia.

**Sintesi tabellare degli interventi previsti a Montemerano**

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI	N° ALLOGGI
285	'A'	2.985	150	1	150	R	-	-	3	1*
185	'B'	2.285	150	1	150	R	-	-	3	1
350	'C'	5.120	150	1	150	R	350	-	3	1
monetizz	'D'	2.045	90	1+s	90	R	-	-	2	1
180	'E'	1.460	150	1	150	R	-	-	3	1
550	'F'	1.630	150	1	150	R	-	-	3	1
monetizz	'G'	2.050	150	1	150	R	-	-	3	1*
monetizz	'I'	1.050	150	1	150	R	-	-	3	1
monetizz	'L'	1.175	150	1	150	R	-	-	3	1
monetizz	'M'	170	95	1+s	95	C/D	-	-	0	0
210	'N'	410	95	1+s	95	C/D	-	210	0	0
<b>1.760</b>	<b>TOTALE</b>	<b>20.380</b>	<b>1.480</b>		<b>1.480</b>		<b>270</b>	<b>210</b>	<b>29</b>	<b>9*</b>
								<b>4.095</b>		

*DATO COMPLESSIVO VERDE PUBBLICO DI P.O.*

\*Il lotto A non rientra nel dimensionamento generale in quanto risulta già residenza urbana e l'intervento previsto è un ampliamento soggetto a perequazione mentre il lotto G è una Residenza Rurale per cui ai fini del dimensionamento di P.S gli alloggi da considerare risultano 7 in quanto la residenza rurale viene conteggiata tra i beni rurali che subiscono deruralizzazione.

**Poderi di Montemerano descrizione e prescrizioni**

Poco distante dal centro murato di Montemerano, si trova l'insediamento sparso detto Poderi di Montemerano. E' sostanzialmente costituito da alcuni nuclei di case coloniche aggregate, la sua nascita è da far risalire al 1595 quando viene istituita la Commenda di San Pietro scorporando porzioni di terre a quattro antiche corti. Nella porzione della Corte di Montemerano si crearono spontaneamente i quattro nuclei che compongono l'attuale località. Negli anni '50 viene realizzata la chiesa, che attribuisce una centralità ai quattro agglomerati.

Dalla mappa del catasto Leopoldino si nota che dall'aggregato di case dei poderi di Sotto scorre una strada sulla quale si concentrano i vari gruppi di case fino alla fonte di San Pietro, dove vicino vi era la chiesa, unici gruppi non posti su tale strada sono le case Ciani, il castelletto Santarelli ed il Podere dei Monti.

L'arrivo della nuova strada delle Collacchie diventa l'elemento separatore che porta lo sviluppo dell'abitato nella parte più a monte; così si espande il nucleo delle case Ciani per la costruzione della Locanda. Il centro dell' insediamento diventa il nucleo detto case Detti dove viene costruita sia la chiesa che la scuola.

L'abitato si pone assialmente rispetto alla strada delle Collacchie anche se una piccola propaggine tende verso Manciano, recuperando la direttrice del vecchio percorso che seppure in maniera ridotta è ancora usato, prevalentemente dai residenti e proprietari di orti.

Al Nucleo insediativo dei Poderi di Montemerano il Piano Strutturale attribuisce alcune prestazioni di carattere residenziale che rafforzino il ruolo di invariante strutturale. Attraverso precise azioni di



individuazione puntuale si opererà in modo tale che venga rafforzata l'identità dei singoli nuclei anche recuperando la caratterizzazione architettonica della pietra a facciavista.

Il Piano operativo recupera le categorie di intervento edilizio contenute nella disciplina vigente e in merito alle destinazioni d'uso prevede:

-Il mutamento di destinazione d'uso dei piani terreni per fini produttivi purché le attività non risultino dotate di impianti molesti dal punto di vista del rumore, emissione di fumi, calore generato da condizionatori

-Il mutamento di destinazione ai piani terreni per fini residenziali quando non si creino nuove unità immobiliari

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

Conservazione

Recupero edilizio

Nuova edificazione

Il Piano operativo identificherà le localizzazioni puntuali in adiacenza al consolidato con realizzazioni che richiamino la stratificazione edilizia dei nuclei antichi sia nelle morfologie risultanti che nelle finiture superficiali

#### Sintesi tabellare degli interventi previsti a Poderi di Montemerano

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI	N° ALLOGGI
320	'A'	2.260	150	1	150	R	320	-	3	1
485	'B'	2.705	150	1	150	R	485	-	3	1
860	'C'	2.155	150	1	150	R	860	-	3	1
80	'D'	660	70	1	70	R	-	-	2	1
140	'E'	1.975	150	1	150	R	140	-	3	1
460	'E'	1.940	150	1	150	R	460	-	3	1
2.285	TOTALE	11.695	820		820		2.265	-	17	6
DATO COMPLESSIVO VERDE PUBBLICO DI P.O.								1.410		

L'ampliamento di 80 mq riportato in mappa a Tav 4.4 in Poderi di Montemerano deve essere realizzato con gli stessi materiali e lo stesso impaginato, stile e partitura ( porte, finestre ecc) di facciata del fabbricato adiacente a cui si attacca



# COMUNE DI MANCIANO

Settore Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente, Agricoltura

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PIANO OPERATIVO**  
(ex art. 95 L.R. 65/14; proc. art 232)

**CONSULENTI ESTERNI**

Geol. Claudio Dani  
- per le indagini geologiche



**PROGETTISTI**  
Arch. Detti Fabio  
Arch. Luca Sozzi

**UFFICIO DI PIANO**  
Dott. Christian Angelucci  
P.I. Valter Vignio  
P.I. Gabrielli Gianni

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Pallini Luca

**IL SINDACO**  
Mirco Morini

SEZIONE NORMATIVA	2.2
ALLEGATO II	

**PRESCRIZIONI TECNICHE PER GLI INTERVENTI  
AMMISSIBILI NELLE ZONE RURALI**  
Con le modifiche apportate da Del. C.C. n° 46 del 7 agosto 2015

**In accoglimento di osservazioni e controdeduzioni**

**MODIFICATE IN CONFORMITA' AI VERBALI DELLA CONFERENZA  
PAESAGGISTICA AI SENSI ART.21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT REDATTI  
IN DATA 5 APRILE, 8 MAGGIO, 25 MAGGIO, 5 GIUGNO E 7 AGOSTO 2017 e in  
accoglimento dei contributi della provincia di Grosseto in data 27 febbraio 2018**

Testo approvato 30 novembre 2017

Testo rettificato il 19 marzo 2018



**COMUNE DI MANCIANO  
GROSSETO**

**PIANO OPERATIVO  
(Allegato II)**

**PRESCRIZIONI TECNICHE PER GLI INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE ZONE  
RURALI**

**PREMESSA**

**ART. 1 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

**TITOLO I**

**PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

**ART. 2 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

**ART. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

**ART.4 - PRESCRIZIONI TECNICHE E FUNZIONALI PER LE CATEGORIE DI  
INTERVENTO C, d1 e d3.**

**ART. 5 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

**ART. 6 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

**ART. 7 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO C**

**ART. 8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA d1**

**ART. 9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA d3**

**ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA d4 (SOSTITUZIONE)**

**Art.10.1-linee guida per gli interventi di sostituzione edilizia a fini residenziali**

**ART. 11 - AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI RESIDENZE RURALI IN  
EDIFICI d4**

**ART.12 - AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI RESIDENZE NON RURALI IN  
EDIFICI d4**

**Art 12.1-Zone di influenza urbana**

**Art.12.2- Zone di recupero urbanistico**

**Art 12.3-Zone esterne**

**Art 12.4- Sul e Snr**

**ART.13 - AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI ATTIVITA' SPECIALISTICHE  
NON RURALI IN EDIFICI d4**

**ART.14 - AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI IN  
EDIFICI d4**

**Art 14.1- Zone di influenza urbana e zone di recupero urbanistico**

**Art.14.2- Zone esterne**

**TITOLO II-**

**NUOVA EDIFICAZIONE NELLE ZONE RURALI**

**ART.15- CRITERI INSEDIATIVI E SUPERFICI MINIME FONDARIE**

**ART.16- NUOVA EDIFICAZIONE DI RESIDENZE RURALI CON P.A.P.M.A.A.**

**ART.17- NUOVA EDIFICAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI CON P.A.P.M.A.A.**

**Art.17.1 - disciplina delle altezze e delle distanze principali**

**Art.17.2- Caratteristiche tipomorfologiche**

**Art.17.3- Annessi agricoli destinati a serra**



singola UDP. alla data di approvazione del P.O. è consentita addizione volumetrica tramite ampliamento *una tantum* fino al raggiungimento della superficie massima netta di mq 110 e del 20% per unità abitative di dimensione superiore senza possibilità:

- di incremento del numero delle unità abitative,
- della realizzazione di interrati
- purché l'ampliamento rispetti i caratteri architettonici e paesaggistici dell'esistente, L'istruttoria verrà effettuata con riferimento all'art.23 comma 9 del Ptc. e la verifica preventiva ai sensi del Ptc dovrà essere prodotta dal progettista in sede di presentazione del progetto.
- Per le progettazioni che raggiungano una efficienza energetica pari alla Classe A relativa all'intero edificio le addizioni volumetriche possono essere incrementate di un ulteriore 30% per gli edifici superiori a 110 mq. e fino a 140 mq per gli edifici inferiori a 110 mq.

I porticati sono consentiti nei limiti del 30% della superficie coperta

I garages sono consentiti nella misura di 1mq ogni 10 mc con limite di 35 mq collocati tra 10 ml e 30 ml di distanza dall'edificio residenziale e non in adiacenza ad esso.

#### Art 12.4- Sul e Snr

Tutti gli ampliamenti residenziali sopra richiamati possono dotarsi, se carenti, di Snr in quota non superiore al 60% in relazione allo stato finale di progetto

### ART.13 - AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' SPECIALISTICHE NON RURALI IN EDIFICI d4 (addizione volumetrica)

Nelle aree denominate Zone Esterne sono presenti alcune attività che da tempo costituiscono funzioni di servizio e supporto all'economia rurale e sono generalmente posti a corredo di nuclei rurali in quanto generati da ex annessi agricoli senza che sia stata definita una apposita zonizzazione.

Per gli edifici esistenti già a destinazione industriale, artigianale è consentito l'ampliamento planimetrico fino al 50% della superficie utile lorda tramite intervento diretto a condizione:


- che l'altezza non superi quella del fabbricato esistente;
- che sia dimostrata la congruenza degli spazi interni al lotto destinati a parcheggio

Per gli edifici esistenti già a destinazione commerciale e turistico ricettiva è consentito l'ampliamento planimetrico fino al 20% della superficie utile lorda tramite intervento diretto a condizione:

- che l'altezza non superi quella del fabbricato esistente;
- che sia dimostrata la congruenza degli spazi interni al lotto destinati a parcheggio


### ART.14 - AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI IN EDIFICI d4

#### Art 14.1- Zone di influenza urbana e zone di recupero urbanistico

Riferimento Tavole	Località	Zonizzazione in scala 1:10.000
Tav. 3.1	Saturnia, M.Merano e Poderi	 <b>AREE DI INFLUENZA URBANA</b>
Tav. 3.2	Capanne, Poggio Murella	
Tav. 3.3	San Martino	
Tav. 3.6	Manciano	

Riferimento Tavole	Località	Zonizzazione in scala 1:10.000



Tav. 3.1 Tav. 3.6	Puntone La Vecchia, La Gora	 <b>RECUPERO URBANISTICO</b>
----------------------	--------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Per annessi agricoli e manufatti in muratura non appartenenti ad aziende agricole sono consentiti i seguenti interventi:

- 1) La riqualificazione di quelle strutture agricolo-produttive in muratura non dirute (o condonate se non in muratura) associate a funzioni di agricoltura part-time e non appartenenti ad aziende agricole attraverso il recupero dell'esistente e una addizione volumetrica ( art. 79 €-1 C2 l.d L.R. 65/2014) in modo che il risultato finale dia luogo ad un nuovo manufatto:
  - non superiore a 30 mq.di superficie utile netta;
  - con altezza in gronda non superiore a ml. 2,40 e pendenza del tetto non superiore al 30%
  - con aspetto esterno in pietra a facciavista e tetto in tegole e coppi
  - collocato sulla stessa area di sedime dell'esistente e comunque a non più di 10 ml. di distanza dal sedime originario
  - non dotato di interrati.
- 2) La riqualificazione con i criteri di cui al punto precedente con addizione volumetrica ( art. 79 €-1 C2 l.d L.R. 65/2014) del 30% per quelle strutture agricolo-produttive in muratura non dirute purchè legittimate da titoli abilitativi, di dimensione superiore a 30 mq.
- 3) addizione volumetrica semplice( art. 79 €-1 C 2 l.d L.R. 65/2014) senza ricorso alla sostituzione edilizia, attuato con uniformità alla tipologia e materiali esistenti fino a 30 mq.

Per annessi agricoli e manufatti in muratura appartenenti ad aziende agricole sono consentite le trasformazioni in linea con la legge regionale e precisamente:

- l'addizione volumetrica fino al 30% di ogni annesso agricolo anche al fine di realizzare interventi pertinenziali, volumi tecnici, e locali destinati al miglioramento dell'efficienza energetica. (Art. 71 comma 1 l.g L.R. 65/2014)
- l'ampliamento un tantum del 10% degli annessi agricoli esistenti fino al limite di 300mc. a condizione: (Art. 71 comma 1 bis e comma 2 L.R. 65/2014)
  - che nel conteggio della volumetria degli annessi agricoli siano considerati solo i volumi appartenenti alle zone di influenza urbana e di recupero urbanistico
- il trasferimento della volumetria aziendale del 20% (Art. 71 comma 2 L.R. 65/2014) di ogni singolo edificio a condizione:
  - che il trasferimento costituisca principalmente un ampliamento di annessi esistenti
  - che un eventuale nuovo volume ricostruito si collochi sul sedime di un volume demolito e comunque a non più di 15 ml. di distanza dal sedime originario
  - che nel conteggio della volumetria aziendale siano considerati solo i volumi appartenenti alle zone di influenza urbana e di recupero urbanistico.
  - che i volumi trasferiti non si cumulino tra loro nè con quelli ottenuti per ampliamento una tantum

Per le aziende che ristrutturano gli annessi agricoli a fini agrituristici sono consentiti i porticati nel limite del 30% della superficie coperta

#### Art.14.2- Zone esterne

Per gli annessi risultanti non agricoli e manufatti in muratura situati nelle Aree Esterne di cui al punto



# COMUNE DI MANCIANO

Settore Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente, Agricoltura

## PIANO OPERATIVO

(ex art. 95 L.R. 65/14; proc. ex art. 232)

CONSULENTI ESTERNO

Studio Civitella D'Agata  
- per le Soluzioni geomatiche



PROGETTISTI  
Arch. Paolo Neri  
Arch. Laura Ricci

UFFICIO DI PIANO  
Dott. Ottavio Angelucci  
P.L. Valter Michelini  
P.L. Gianni Schirani

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Paolino Luca

ESIBITO  
Firma Neri

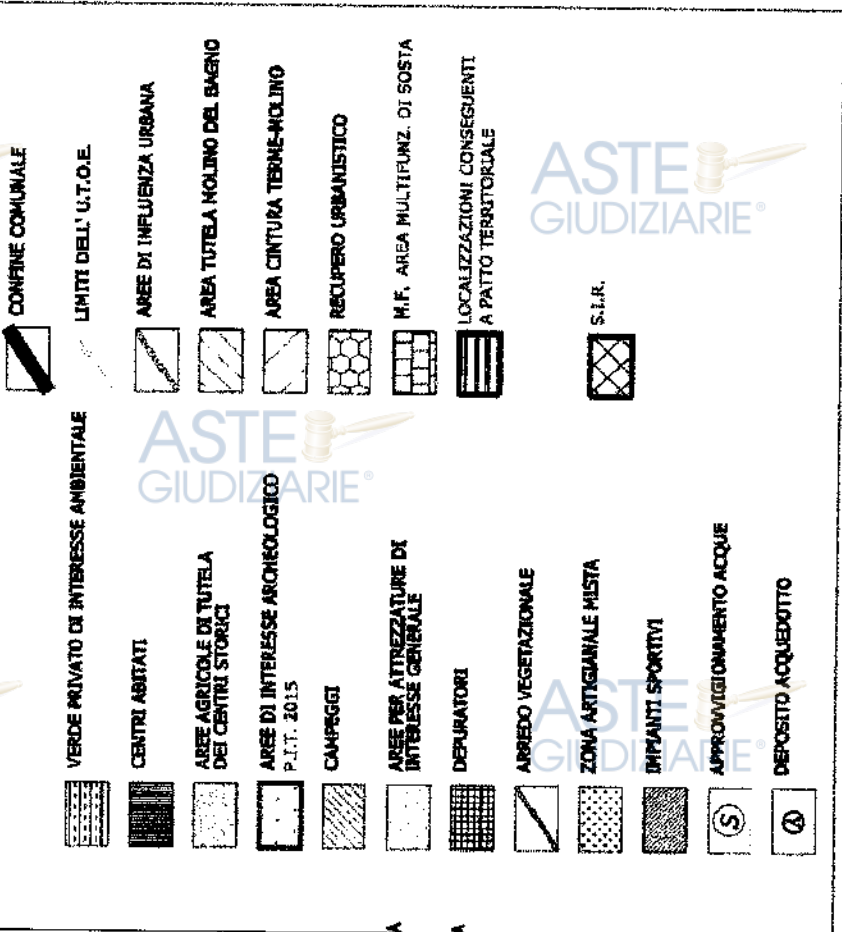
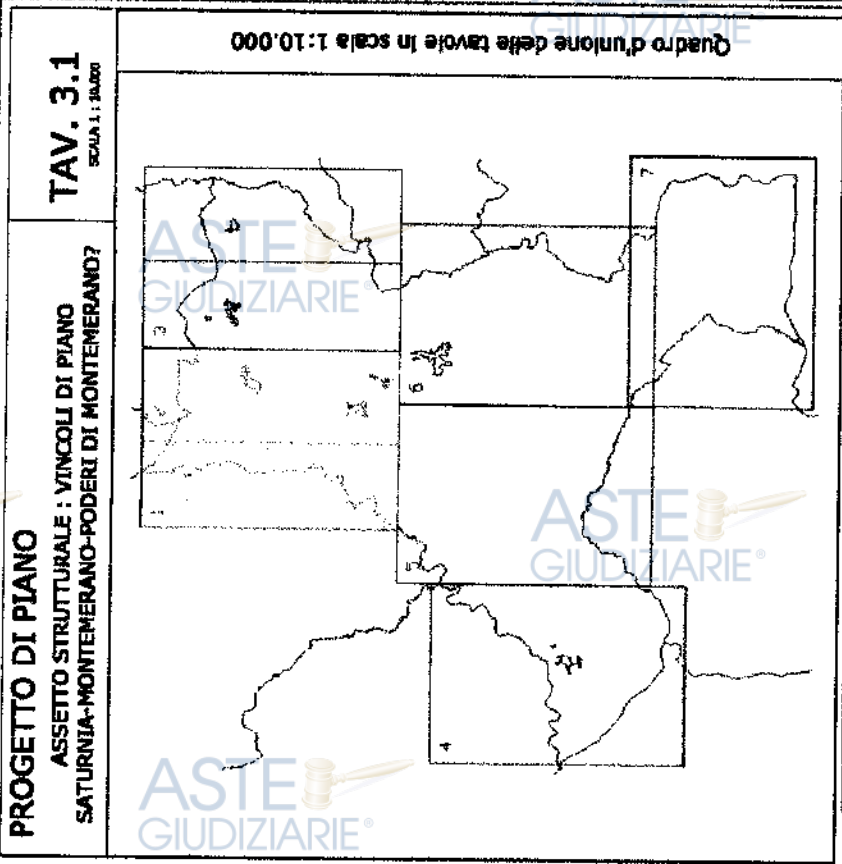
IN ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI  
in conformità ai verbali della Conferenza Regionale Resapubblica ai sensi art. 21 del FTT redatti in data 5 aprile, 6 maggio,  
25 maggio e 5 giugno 2007

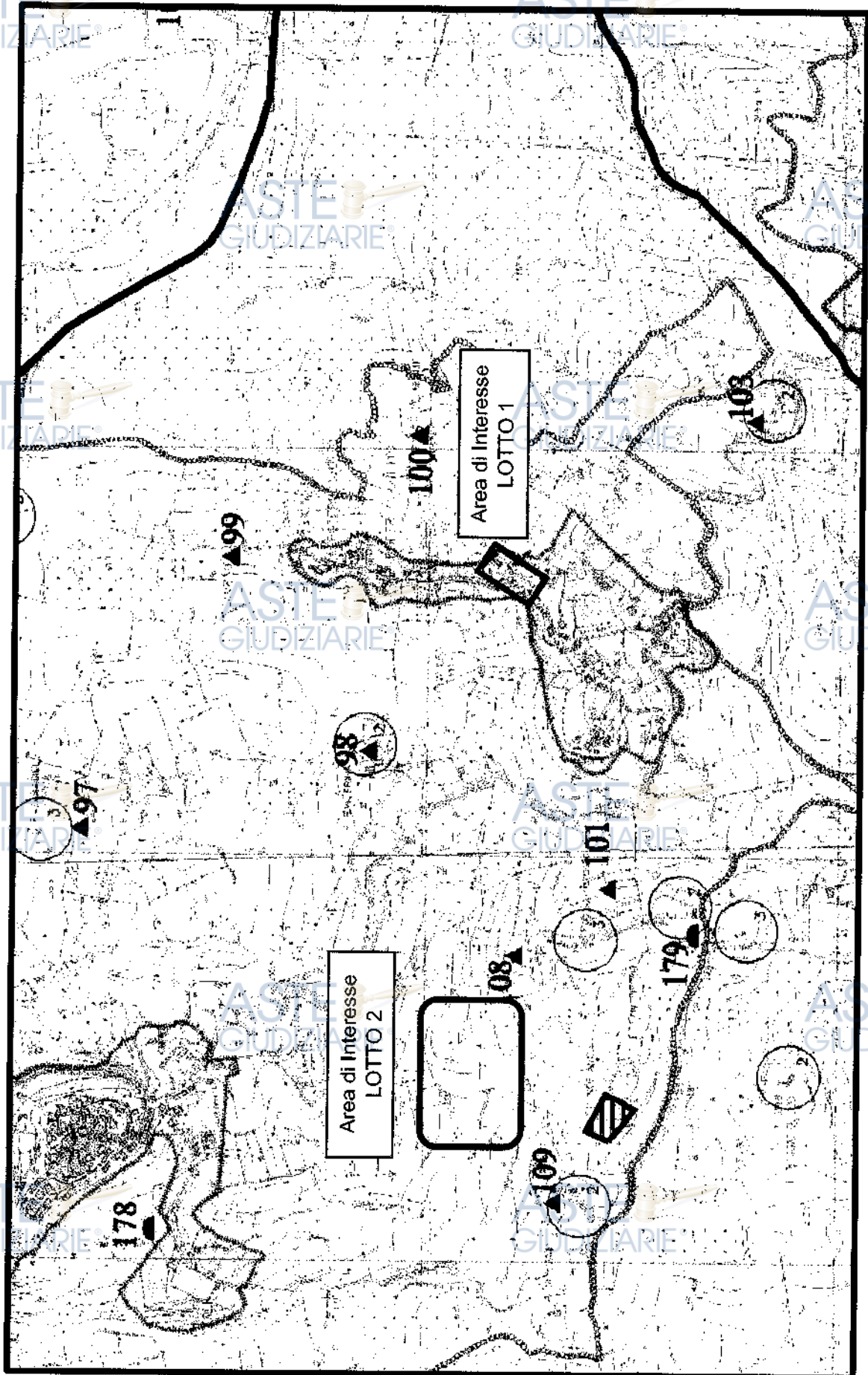
### PROGETTO DI PIANO

ASSETTO STRUTTURALE : VINCOLI DI PIANO  
SATURNIA-MONTEMERANO-PODERI DI MONTEMERANO

TAV. 3.1  
SCALA 1 : 10.000

C	COMMERIO	4	AMPLIAMENTO
A	INDUSTRIALE \ ARTIGIANALE		PERCORSI TURISTICO-CULTURALI E RICREATIVE
T	TURISTICO RECETTIVO		AMBITO DI INTERVENTO UNITARIO
O	PRODUTTIVO AGRICOLO		ZONE INTERESSATE DA ATTIVITA' ESTRATTIVE "D1"
④	RESIDENZA		ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI "D2" (EX DM 1444/86)
⑤	PRODUTTIVO ARTIGIANALE		ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE AGRICOLE "D3" (EX DM 1440/88)
⑥	PRODUTTIVO ARTIGIANALE COMMERCIALE		ZONE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA
V	PARCHI URBANI		ZONE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA
P	PARCHeggi		A.R.P.A.
	ATTIVITA' INTEGRATIVE ESISTENTI		UNITA' DI PAESAGGIO
1	RESTAURO		
2	RISTRUTTURAZIONE "G1"		
3	RISTRUTTURAZIONE "G3"		AREE DI RECUPERO AMBIENTALE





Firmato Da: FELICI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 457be463215c9415875ca37ea9119e1e

# COMUNE DI MANCIANO

Settore Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente, Agricoltura

## PIANO OPERATIVO (ex art. 95 L.R. 65/14; proc. ex art 232)

### CONSULENTI ESTERNI

Geol. Clelio Bilani  
- per le indagini geologiche



**PROGETTISTI**  
Arch. Fabio Pucci  
Arch. Luca Sesti

**UFFICIO DI PIANO**  
Dott. Christian Angelucci  
D.L. Valter Sisti  
P.L. Gianni Garbelli

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

**SINDACO**  
Marco Morini

**IN ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI**  
In conformità ai verbali della Conferenza Regionale al sensi art 21 del PRG recati in date 5 aprile, 8 maggio, 23 maggio e 5 giugno 2017

### PROGETTO DI PIANO

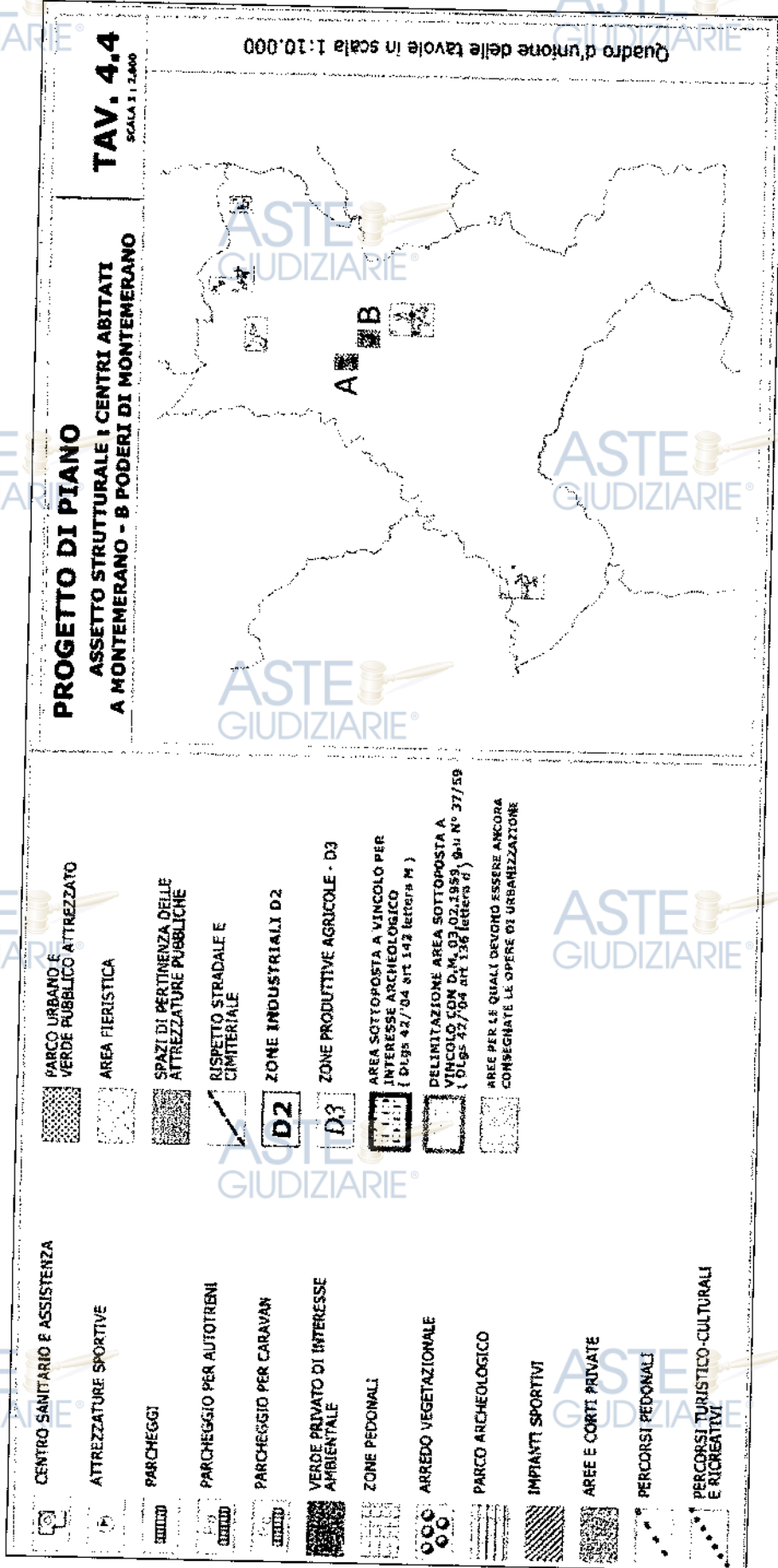
**ASSETTO STRUTTURALE : CENTRI ABITATI  
A MONTEMERANO - B PODERI DI MONTEMERANO**

**TAV. 4.4**

SCALA 1:10.000

	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO		RISTRUTTURAZIONE "d1"		RISTRUTTURAZIONE "d3"		RISTRUTTURAZIONE "d4"		AMPLIAMENTI		SOPRAELEVAZIONI		DELIMITAZIONE UTOE - perimetrio territorio urbanizzato ai sensi art 224 LRT 65/14		LIMITE DELL'INSEDIAMENTO		INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE PREVISTI DA P.O. 2015: NOMENCLATURA; N° PIANI; DESTINAZIONE		AREE PERSEQUATIVE PREVISTE DA P.O. 2015		INTERVENTI PER I QUALI OCCORRE NUOVA ADOZIONE IN RELAZIONE AD OSSERVAZIONI ACCORTE		INTERVENTI PER I QUALI OCCORRE PROCEDURA DI CESPRIANIFICAZIONE (art 25 LRT 65/2014)		INTERVENTI art 25, 26, 27 e 30 MTA - 2 NORME GENERALI art. 26, 27 e 30 MTA - 2 - Prescrizioni tecniche per gli interventi ammissibili negli insediamenti		RESIDENZA		TURISTICO RICETTIVI		PRODUTTIVO ARTIGIANALE		AUTORIMESSE		SCUOLA MATERNA		ISTITUTO SUPERIORE		CENTRO SOCIALE E CULTURALE		UFFICI COMUNALI		COMMERCIO		PRODUTTIVO AGRICOLO		DISTRIBUTORI DI CARBURANTE		SCUOLA ELEMENTARE E MEDIA		CHIESA	
--	-------------------------------------	--	-----------------------	--	-----------------------	--	-----------------------	--	-------------	--	-----------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------	--	-----------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------	--	-------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-----------	--	---------------------	--	------------------------	--	-------------	--	----------------	--	--------------------	--	----------------------------	--	-----------------	--	-----------	--	---------------------	--	----------------------------	--	---------------------------	--	--------	--







ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

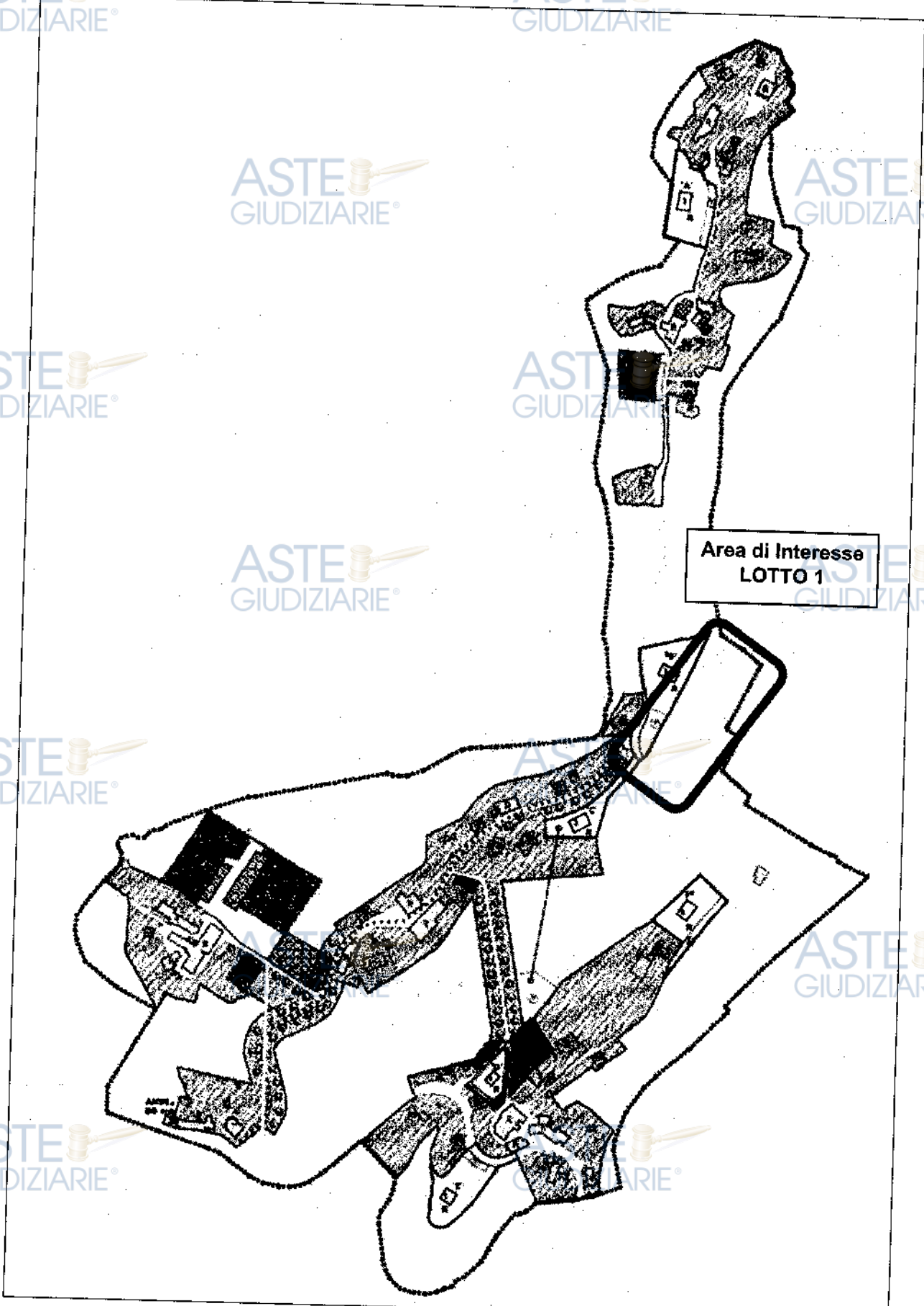
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Firmato Da: FELICI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a7be463215c9415875ca37ea9719e1e





**ALLEGATO N. 6**..... Atti di Provenienza



Ing. Daniele Felici



Allegati



213

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

REPERTORIO N. 44144

RACCOLTA N. 20730

CESSIONE DI DIRITTI

Inscritto a Grosseto

REPUBBLICA ITALIANA

il 21-12-2000

L'anno duemila ed il giorno diotto (18)

Reg. N. 17053

del mese di dicembre, in Manciano, nel mio studio.

Reg. N. 11866

Foglio L. 110.000

Avanti a me dottor \_\_\_\_\_ il Notaio in Manciano con studio in via \_\_\_\_\_

iscritto nel Ruolo

del Distretto Notarile di Grosseto, senza l'assistenza dei

testimoni per avervi il comparente, trovandosi come dichiara-

no nelle condizioni richieste dalla Legge, con il mio consen-

so espressamente rinunciato.

E' PRESENTE IL SIGNOR:

il quale dichiara di essere coniugato

in regime di separazione dei beni e d'intervenire al presente

atto oltre che in proprio, nella qualità di speciale procura-

tore del signor:

, coniugato in regime di separazione dei beni

come dichiara il costituito procuratore, in virtù di procura

speciale autenticata nella sottoscrizione dal Notaio

il 5 dicembre 2000, repertorio n.48595

che al presente atto si allega sotto la lettera "A", omessane



14  
3.257.000  
210.000  
Per trascrizione e c...

Firmato Da: FELICI DANIELE Ernesto Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a7be463215c9415875ca37ea919e1e

la lettura per espressa dispensa a me Notaio datane dal com-  
parente.

Detto comparente della cui identità personale io Notaio sono  
certo, dichiara che tra parte cedente e parte cessionaria non  
corrono vincoli di parentela e mediante il presente atto con-  
vengono e stipulano quanto appresso:

Articolo 1°

Il signor \_\_\_\_\_, quale bene personale, come rappre-  
sentato, cede i diritti di proprietà in ragione di 1/3 (un  
terzo) e comunque tutti i diritti quali e quanti effettiva-  
mente siano ad esso spettanti, al signor \_\_\_\_\_ che di-

chiara di accettare ed acquistare a titolo personale, in re-  
gime di separazione dei beni, sul seguente immobile sito in

agro del Comune di Manciano, località "Poderi di Montemerano

- Campo della Biada" e precisamente:

- fabbricato urbano da cielo a terra, costituito da un appar-  
tamento composto di cinque vani e servizi al piano terreno;

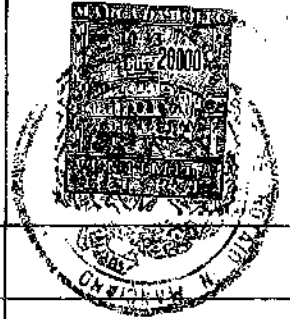
cinque vani e servizi al piano primo (1°) e con annessi vano  
ad uso magazzino - autorimessa al piano seminterrato, corte

esclusiva e terreno agricolo di pertinenza, della superficie

catastale detto terreno, di mq 2.800 (duemilaottocento), il

tutto con accesso dalla strada comunale Manciano - Montemera-  
no, a confine con detta strada, proprietà già

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano a parti-



ta 4111, foglio 125, mappale 88/3, categoria A/7, classe unica, vani 12 (dodici) e rendita catastale €.3.240.000 (l'appartamento); mappale 88/2, categoria C/2, classe 6, mq 86 (ottantasei) e rendita catastale €.378.400 (il vano magazzino autorimessa) ed al Vigente Catasto Terreni di detto Comune a partita 6895, foglio 125, mappali 82, 85, 86, 87, 89 e 90, reddito dominicale €.26.234 ed agrario €.21.617 (il terreno di pertinenza).

DELL'ARTICOLO

La destinazione urbanistica del terreno e della corte di cui sopra, che la parte cedente, come rappresentata, conferma a tutt'oggi invariata, risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Manciano il 3 gennaio 2000, che al presente atto si allega sotto la lettera "B", omissane la lettura per espressa dispensa a me Notaio datane dal componente.

Articolo 2°

La cessione di diritti di cui sopra viene fatta ed accettata con tutti gli annessi, connessi, usi, azioni, ragioni, servitù attive e passive apparenti esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili ceduti pro quota attualmente si trovano, e quant'altro inerente agli stessi di cui la parte cedente, come rappresentata, dichiara e garantisce la buona proprietà per essere ad essa pervenuti per la quota ceduta, in virtù di successione al signor

deceduto a Pitigliano in data giusta denunzia registrata a Orbetello il 7 dicembre 1999 al n.96, vo-





lume 275 e trascritta a Grosseto il 4 luglio 2000 al n.6357

di formalità.

Dichiara e garantisce inoltre la parte cedente, come rappresentata, la libertà degli stessi da ogni e qualsiasi peso, o-

nere, iscrizione, trascrizione pregiudizievoli, privilegi fi-

scali che ne possano comunque diminuire il valore, volendo in

caso contrario rispondere dell'evizione e dei danni come per

legge, ad eccezione di:

- citazione trascritta a Grosseto il 9 febbraio 2000, al n.1277 di formalità, in favore della parte cessionaria;

- citazione contro la parte cedente ed a favore della signora

trascritta a Grosseto il 29 ottobre 1999 al

n.10720 di formalità, ben nota alla parte cessionaria medesima.

Articolo 3°

Il prezzo della cessione di diritti è stato di accordo tra le

parti convenuto nella somma di £.96.000.000 (novantaseimilio-

ni) che la parte cedente, come rappresentata, dichiara e ri-

conosce di aver ricevuto già prima d'ora dalla parte cessionaria

alla quale rilascia quietanza di saldo con rinuncia ad

ogni eccezione e con rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca le-

gale.

Ai soli fini fiscali le parti, in proprio e come rappresentata,

dichiarano che il valore dei diritti oggetto del presente

atto è di £.115.000.000 (centoquindicimilioni).



Articolo 4°

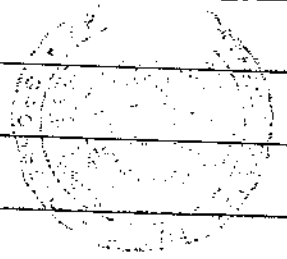
Tutti gli effetti attivi e passivi del presente atto hanno origine da oggi.

IL CAPO DELL'ARCHIVIO

L'immissione in possesso ha luogo con la stessa data.



La parte cedente, come rappresentata, dichiara e garantisce che non esistono relativamente al terreno agricolo di pertinenza dell'abitazione e sopra descritto, diritti di prelazione a favore di terzi per l'acquisto ai sensi delle Legge n.817 del 14 agosto 1971 e n.590 del 26 maggio 1965.



Articolo 5°

Le spese del presente atto conseguenti e dipendenti sono a carico della parte cessionaria la quale chiede di potersi avvalere del disposto della Legge n.549 del 28 dicembre 1995, successive modifiche ed integrazioni ed a tal fine dichiara:  
- di voler stabilire la residenza nel Comune di Manciano;  
- di non essere titolare esclusivo di diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, di altra abitazione posta nel territorio di detto Comune;  
- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni che si sono succedute nel tempo relativamente agli acquisti di prima casa;  
- che l'abitazione acquistata pro quota con il presente atto non ha le caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui



Firmato Da: FELICI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a7be463215c9415875ca37ea91f9e1e



al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto  
1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.218 del 27 agosto  
1969.

La parte cedente, come rappresentata, dichiara in adempimento  
a quanto richiesto dall'articolo 40° della Legge n.47 del 28  
febbraio 1985, che per il fabbricato compravenduto, è stata  
rilasciata dal Comune di Manciano in data 7 gennaio 2000, la  
concessione in sanatoria n.439.

Agli effetti dell'articolo 3° della Legge n.165 del 26 giugno  
1990, la parte cedente, come rappresentata, ai sensi dell'ar-  
ticolo 4° della Legge n.15 del 4 gennaio 1968, da me Notaio  
ammonita sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni  
mendaci, dichiara che il reddito di quanto forma oggetto del  
presente atto è stato dichiarato nella denuncia dei redditi  
per la quale il termine di presentazione è già scaduto alla  
data odierna.

La parte cedente, come rappresentata, dichiara che gli immo-  
bili sopra descritti, non sono gravati dal vincolo di cui al-  
la Legge n.428 del 29 ottobre 1993 e successive modificazioni.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il suesteso atto del quale io  
Notaio medesimo ho dato lettura al componente il quale a mia  
domanda lo ha riconosciuto in tutto conforme alla loro vo-  
lontà.

Atto scritto da persona di mia fiducia a macchina con nastro  
indelebile ed in parte di mano di me Notaio su due fogli oc-

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

cupati per soi pagine intere oltre la presente.

1) Adole: pro a la

2) Adole: (circa numero quattro)

UFFICIO DELL'ARCHIVIO

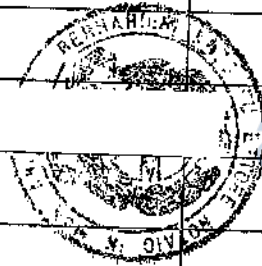
ASTE GIUDIZIARIE

Lettera da inviare

in bianco con accompagnamento e obbligo di versamento a fronte  
per il numero due.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

RIVEDIFICA	
Spese Notarili	500
Spese Giudiziarie	350000
Spese Notarili	35000
Spese Giudiziarie	7000
Spese Notarili	24000
Spese Giudiziarie	24000
Totale	440500

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Seit 27810/04  
CRON. 38631/04



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI ROMA  
X SEZIONE CIVILE

N. REG. GEN. 1607/1608  
31. GEN. 2005  
N. REG. PART. 166/351

in persona della dott.ssa

in funzione di giudice unico ha emesso la  
presente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 11220 del Ruolo Generale affari  
contenziosi dell'anno 2000 e vertente

**TRA**

elettivamente domiciliato in \_\_\_\_\_ presso  
lo studio dell'Avv. \_\_\_\_\_ che lo rappresenta e difende in virtù di procura a  
margine dell'atto di citazione \_\_\_\_\_ **ATTORE**

**E**

elettivamente domiciliata in \_\_\_\_\_, presso lo  
studio dell'Avv. \_\_\_\_\_ che la rappresenta e difende in virtù di procura a  
margine dell'atto di citazione notificato \_\_\_\_\_

**CONVENUTA**

**E**

elettivamente domiciliato in \_\_\_\_\_, presso lo  
studio dell'Avv. \_\_\_\_\_ che lo rappresenta e difende, unitamente all'Avv.  
in virtù di procura a margine della comparsa  
di costituzione e risposta \_\_\_\_\_

**TERZO CHIAMATO**

**E**

elettivamente domiciliata in \_\_\_\_\_, presso lo studio dell'Avv. \_\_\_\_\_, che la rappresenta e difende in virtù di  
procura a margine della memoria di costituzione per intervento volontario \_\_\_\_\_

**INTERVENUTA**



RISCOSSO DIRITTO DI REGISTRAZIONE  
(L. 6/4/1984 N.57) £. 8.000



OGGETTO: azione ex art. 2932 c.c.

CONCLUSIONI DELLE PARTI: all'udienza del 17.2.2004 le parti precisavano le conclusioni come da verbale in pari data.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 7.2.2000 esponendo che con scrittura privata del 30.7.1999 evocava in giudizio promissario acquirente, contratto preliminare di vendita con la convenuta, nella qualità di promittente venditrice, avente ad oggetto l'acquisto della quota indivisa, pari a 2/3, dell'immobile sito nel Comune di Manciano (GR), località Poderi di Montemerano, e composto da un terreno agricolo di mq. 6000 circa, iscritto alla partita n. 6895 foglio, n. 125 particelle 82-85-86-87-89-96 e abitazione edificata sul suddetto terreno particella 88; che la suddetta porzione immobiliare era pervenuta alla in virtù di successione legittima del coniuge, e che il cognato di lei, era titolare della restante quota di 1/3; che in detto preliminare le parti, tra l'altro, convenivano quale termine per la stipula del contratto definitivo la data del 30.12.1999; che all'art. 5 del medesimo contratto la parte promittente venditrice garantiva la buona, piena, assoluta proprietà e libera disponibilità del bene; che il prezzo della compravendita veniva stabilito in complessive £. 225.000.000, di cui £. 40.000.000 versate e quietanzate a titolo di caparra confirmatoria alla stipula del preliminare, mentre il saldo del prezzo sarebbe avvenuto contestualmente alla stipula del rogito notarile; che in data 18.12.99 la convenuta comunicava al di aver ricevuto un "atto stragiudiziale di comunicazione di esercizio del diritto di prelazione" inviato da presunta promissaria acquirente della residua quota di 1/3 dell'immobile dal e che, pertanto, voleva che nel definitivo venisse inserita una clausola con la quale l'attore avrebbe dovuto accollarsi "il rischio delle conseguenze, anche economiche, derivanti dall'esercizio dei diritti della sig.ra"; che l'attore si rifiutava di inserire una siffatta clausola e si dichiarava disponibile ad addivenire alla stipula del definitivo alle condizioni originariamente previste; che la convenuta, nonostante i ripetuti solleciti, si era resa inadempiente all'obbligo di stipulare il rogito notarile. Tanto premesso, chiedeva che fosse pronunciata sentenza costitutiva di trasferimento dell'immobile per la quota di 2/3 dalla promittente venditrice in suo favore, disponendo le modalità di pagamento del saldo del prezzo.

Si costituiva la contestando quanto dedotto dall'attore ed in particolare a sottoscrivere il deducendo che era stata indotta con dolo, del, a sottoscrivere il preliminare, in quanto gli stessi le avevano sottaciuto la circostanza che la restante quota dell'immobile era stata oggetto di preliminare di compravendita prima a favore di ; chiedeva, pertanto: 1) in e, successivamente, dello stesso

via preliminare, autorizzarsi la chiamata in causa di respingere la domanda attorea siccome infondata in fatto e in diritto; 2) nel merito, riconvenzionale, accertare e dichiarare che il consenso della convenuta alla stipula del preliminare era stato carpito con dolo del e del e, per l'effetto, annullare il contratto o, comunque, dichiararlo risolto per fatto e colpa del 4) sempre in via riconvenzionale, accertare e dichiarare il diritto della convenuta a trattenere la caparra confirmatoria versata al momento della stipula del preliminare; 5) condannare il e il al risarcimento dei danni subiti.

Si costituiva altresì il della chiamata in causa e dalla proposizione di domanda riconvenzionale per mancato rispetto dei termini di cui agli artt. 166, 167 e 269 c.p.c. e rilevando in ogni caso il proprio difetto di legittimazione passiva, in quanto soggetto estraneo alla vicenda oggetto di causa; nel merito, chiedeva il rigetto della domanda attorea perché infondata in fatto e in diritto, nonché la condanna della danno ex art. 96 c.p.c. al risarcimento del

Inoltre, con memoria depositata il 17.3.2000, interveniva volontariamente nel presente giudizio della e diritto di prelazione sulla quota di immobile oggetto di controversia in forza del combinato disposto degli artt. 732 e 1116 c.c., in quanto in data 22.6.99 aveva stipulato un contratto preliminare di compravendita per l'acquisto di 1/3 dell'immobile de quo con il che si era rifiutato di adempiere, volendo annullare il contratto; che per tale ragione aveva promosso azione ex art. 2932 c.c. dinanzi al Tribunale di Grosseto, trascrivendo la relativa domanda giudiziale. Chiedeva pertanto che venisse accertato il proprio diritto di prelazione sui restanti 2/3 dell'immobile e venisse ordinato alla li perfezionare la vendita dello stesso in proprio favore, con conseguente rigetto della domanda dell'attore e la condanna di quest'ultimo e della al pagamento delle spese di lite.

Acquisita la documentazione prodotta, rigettate le istanze istruttorie, all'udienza del 17.4.2004 le parti precisavano le conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione decorsi i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, va rilevata l'inammissibilità delle domande di risarcimento del danno e restituzione del doppio della caparra versata formulate dall'attore solo nelle note conclusionali e nelle repliche ex art. 190 c.p.c., e mai avanzate prima. E' di tutta evidenza, infatti, che simili pretese costituiscono domande nuove, che, in quanto tali, non possono certamente essere introdotte con la comparsa conclusionale, né tanto meno con le repliche, e che, pertanto, delle stesse non dovrà tenersi conto. In secondo luogo, occorre esaminare la posizione della intervenuta nel presente giudizio ai sensi dell'art. 105 c.p.c. con memoria depositata il 17.3.2000. Va



infatti osservato che, essendosi la stessa costituita assai prima del termine previsto per la costituzione del convenuto dagli artt. 166 e 167 c.p.c. (la prima udienza di comparizione è stata, infatti, fissata ex art. 168 bis c.p.c. al 4.7.2000), ben poteva conformemente al disposto dell'art. 268 c.p.c., proporre nei confronti delle altre parti del processo autonome domande, che devono dunque essere esaminate. Sempre in via preliminare, va rilevata l'infondatezza dell'eccezione sollevata dall'attore, alla quale ha aderito anche l'attore, in ordine alla tardività della costituzione della convenuta e alla conseguente decadenza della stessa dalla richiesta di chiamata in causa di terzo e dalla proposizione di domande riconvenzionali. Come evidenziato dalla stessa convenuta, infatti, l'art. 166 c.p.c., novellato dalla L. n. 673/1994, prevede che il convenuto debba costituirsi in cancelleria almeno venti giorni prima dell'udienza fissata nell'atto di citazione ovvero almeno venti giorni prima di quella fissata ex art. 168 bis, co. 5, c.p.c.; nel caso di specie, stante il citato decreto di differimento della prima udienza per il giorno 4.7.2000, la convenuta si è ritualmente e tempestivamente costituita con deposito di comparsa il 13.6.2000 (come da timbro apposto dalla cancelleria), con conseguente ammissibilità della richiesta di chiamata in causa e delle domande riconvenzionali spiegate nei confronti dell'attore e del chiamato.

Infine, va ritenuta l'infondatezza dell'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata sempre dal [redacted], atteso che le difese da questi formulate sono indirizzate ad evidenziare non già una questione pregiudiziale, bensì a contrastare nel merito la domanda attorea, dal momento che tendono a far valere la sua estraneità al rapporto intercorso tra il [redacted] e la [redacted] per non essere lo stesso intervenuto nelle trattative. Nel merito, la domanda avanzata dall'attore nei confronti della [redacted] è fondata e, in quanto tale, va accolta.

Infatti, la documentazione prodotta, ed in particolare la scrittura privata sottoscritta dal [redacted] e dalla [redacted] in data 30.7.1999 (all. 1 del fascicolo di parte attrice), dimostra che la convenuta aveva assunto l'impegno di alienare all'attore l'immobile in contesa, previa corresponsione del saldo del prezzo, entro il 30.12.1999; l'attore ha inoltre depositato una serie di lettere e comunicazioni provenienti da parte convenuta dalle quali si evince che la stessa, in seguito al ricevimento dell'atto stragiudiziale di comunicazione dell'esercizio del diritto di prelazione da parte della [redacted] non era più intenzionata a mantenere fede al suesposto impegno, rendendosi di conseguenza inadempiente alle obbligazioni scaturenti dal preliminare. Va in proposito osservato che la comunicazione dell'esercizio del diritto di prelazione, a prescindere dalla sua fondatezza, non poteva essere invocata dalla convenuta come causa legittimante il recesso dall'impegno contrattualmente assunto, né le consentiva di esigere l'inserimento nel contratto definitivo di una clausola originariamente non pattuita ed in totale contrasto con quanto previsto nel preliminare (crf. art. 5, con il quale la parte promittente venditrice si assume i rischi dell'evizione).

Per converso, le circostanze addotte dalla difesa della convenuta, e cioè che la stessa sarebbe stata indotta con dolo alla sottoscrizione del preliminare, non hanno

trovato riscontro; va in proposito ricordato che in base all'art. 1439 c.c. ai fini dell'annullamento di un contratto per dolo la parte richiedente deve fornire la prova dei raggiri usati dal deceptor, nonché del fatto che senza di essi il deceptus non avrebbe contrattato: nel caso di specie, la convenuta non ha allegato con la dovuta precisione in cosa consistessero i suddetti raggiri e in che modo gli stessi avessero avuto un'efficienza causale sulla propria determinazione di addivenire alla stipula del preliminare, né ha fornito alcun elemento, nemmeno indiziario, dal quale desumere il dolo del quanto al ruolo svolto nella vicenda dal nella condotta di quest'ultimo gli estremi del dolo del terzo, non si ravvisano

Per quanto sopra esposto il contratto preliminare concluso tra le parti deve ritenersi perfettamente valido ed efficace, e, accertato l'inadempimento della agli obblighi dallo stesso derivanti, la domanda attorea va accolta, con conseguente rigetto di tutte le riconvenzionali proposte dalla convenuta

Quanto alla domanda avanzata dall'intervenuta deve esserne rilevata la totale infondatezza: il diritto di prelazione disciplinato dall'art. 732 c.c., invero, spetta esclusivamente ai coeredi e non può, pertanto, essere legittimamente esercitato da terzi che si rendano acquirenti di una quota di un bene ereditario da un coerede. A ciò deve aggiungersi che nel caso in esame la non è divenuta proprietaria della quota suddetta, ma ha preteso di esercitare la prelazione in virtù di un preliminare di vendita sottoscritto dal il 22.6.1999, la cui inefficacia è stata già accertata con sentenza (sia pure appellata) dal Tribunale di Grosseto. Ne consegue il rigetto della domanda di accertamento del diritto di prelazione.

Infine, in ordine alla richiesta di risarcimento del danno per lite temeraria, avanzata dal chiamato nei confronti della , non ricorrono i presupposti per la condanna ex art. 96 c.p.c., non ravvisandosi nel comportamento processuale della convenuta l'elemento soggettivo della malafede o colpa grave e non sussistendo l'elemento oggettivo del danno sofferto dal chiamato, e, pertanto, la relativa domanda deve essere respinta.

Considerata la peculiarità della controversia, sussistono giusti motivi per disporre la compensazione delle spese processuali tra le parti del giudizio.

#### P.Q.M.

Il Giudice Unico, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da nei confronti di , sulle domande riconvenzionali spiegate dalla convenuta, con la chiamata in causa di nonché sulla domanda proposta dall'intervenuta ogni altra istanza e deduzione disattesa, così provvede:

in accoglimento della domanda attorea trasferisce da , nata

a

5



) la quota di  $\frac{2}{3}$  dell'immobile sito in Manciano (GR), località Poderi di Montemerano, composto da terreno agricolo di mq. 6000 circa, iscritto nel N.C.T. del Comune di Manciano alla partita n. 6895, foglio n. 125, particelle 82-85-86-87-89-90 e abitazione edificata sul terreno sopra descritto, censita al N.C.E.U. del Comune di Manciano, composta da vani 12 disposti su due piani ed iscritta alla partita n. 4111, foglio n. 125, particella 88, subalterni 2 e 3, subordinatamente al pagamento della somma di € 95.544,53 (pari a vecchie £. 185.000.000) in favore di

- ordina al competente Conservatore dei RR.II. la trascrizione della presente sentenza, con esonero da ogni responsabilità al riguardo;
- rigetta le domande riconvenzionali della convenuta;
- rigetta la domanda di accertamento del diritto di prelazione proposta da
- rigetta la domanda di risarcimento del danno avanzata dal c.p.c.; ex art. 96
- compensa integralmente le spese di lite tra le parti.

Così deciso in Roma 5-7-2004

IL GIUDICE UNICO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
Sezione 10<sup>a</sup> Civile  
depositato in Cancelleria  
Roma 1.2.OTT. 2004

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
Sezione 10<sup>a</sup> Civile  
Copia conforme all'originale  
Roma 1.2.OTT. 2004



IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA  
(Dott.ssa Chiara Gerbino)



REG. GEN. 8769	SENT. n. 96/09
GIUDIZIARIA	RAQ. n. 5530/09
	CRON. 6-15
	REP. 912

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI GROSSETO  
SEZIONE DISTACCATA DI ORBETELLO

in persona del Giudice dott. Vittorio  
pronunciato la seguente

AVVISI  
REGISTR.  
TRASCRIZ.  
SCHEDE ISTAT  
ha  
RITIRATO FASCICOLI  
DI PARTE

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al ruolo generale degli affari  
contenziosi civili n. 5520 dell'anno 2007 e vertente

**TRA**

, rappresentato e difeso dall'Avv.

ed elettivamente domiciliato presso il  
suo studio in  
giusta procura a margine dell'atto di citazione.

**Attore**

**CONTRO**

, residente in

**Convenuta contumace**

**Oggetto - Usucapione**

**Conclusioni**

Per l'attore: Voglia il Tribunale, accertare e dichiarare  
che il sig. è pieno proprietario degli  
immobili sopra descritti per maturata usucapione di oltre  
quindici anni. Con ordine di trascrizione dell'emananda  
sentenza e vittoria di spese.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione ritualmente notificato  
esponeva di aver utilizzato in modo esclusivo, pubblico,  
pacifico ed ininterrotto per oltre quindici anni un  
appesamento di terreno sito in località Poderi di  
Montemerano Saliceto, censito al vigente catasto del  
Comune di Manciano al foglio 124, particelle 316, 317,  
318, 373, 410, 432 e 287 con sovrastante fabbricato  
rurale censito al foglio 124, particella 319, cat. A/5.

Sulla base di tale esposizione in fatto, assumendo che il  
ridetto fondo con sovrastante fabbricato risultava  
ubicato nella zona della Comunità Montana delle Colline  
del Fiora, conveniva in giudizio l'intestatataria catastale  
dell'immobile per sentir accogliere le conclusioni di cui  
in epigrafe.

Nessuno si costituiva per la convenuta ne veniva  
dichiarata la contumacia.

La causa veniva istruita mediante acquisizioni  
documentali ed espletamento di prove orali e trattenuta  
in decisione con concessione dei termini di cui all'art.  
190 c.p.c.

Tanto premesso, la domanda attrice è fondata e deve,  
pertanto, essere accolta.

Ed invero, risulta documentalmente provato che gli  
immobili per cui è causa sono situati in zona  
classificata come montana.

Ciò posto, all'udienza del 4.7.2008 i testimoni  
e (indifferenti) hanno  
confermato, sotto il vincolo del giuramento, le  
circostanze allegare dall'attore a fondamento della



spiegata domanda, precisando le modalità per le quali ne erano a conoscenza.

In particolare i summenzionati testi hanno confermato che l'attore, per oltre quindici anni, ha utilizzato ininterrottamente, in modo pubblico e pacifico oltre che in modo esclusivo, gli immobili per cui è causa provvedendo anche alla relativa manutenzione.

Risulta comprovato, quindi, che \_\_\_\_\_, per il tempo previsto dall'art. 1159 bis cod. civ., ha esercitato sui predetti immobili un possesso esclusivo ovvero un possesso *uti domini* idoneo al perfezionarsi dell'invocata usucapione.

Peraltro il fatto che la convenuta abbia ommesso non soltanto di costituirsi, ma anche di prendere un qualsivoglia interesse al giudizio possono, nella specie, dirsi riprove della fondatezza della domanda attrice. All'accoglimento della domanda consegue l'ordine alla competente Agenzia del Territorio di trascrizione della presente sentenza.

Poste le modalità di svolgimento e la natura della presente controversia, le spese di causa possono essere integralmente compensate tra le parti.

P.Q.M.

Il Giudice, definendo il giudizio ed ogni altra domanda, istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

1) dichiara che \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ è divenuto proprietario esclusivo per maturata usucapione dell'appezzamento di terreno sito in località Poderi di Montemerano Saliceto,

censito al vigente catasto del Comune di Manciano al foglio 124, particelle 316, 317, 318, 373, 410, 432 e 287 con sovrastante fabbricato rurale censito al foglio 124, particella 319, cat. A/5;

2) ordina all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Grosseto, di provvedere alla trascrizione della presente sentenza ed ad ogni conseguente necessario atto;

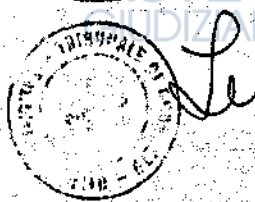
3) dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di causa.

Orbetello, 27.4.2009

IL GIUDICE

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI 28 APR. 2009  
IL CANCELLIERE

Il Giudice, con provvedimento in data 4.9.09 dispone che ogni riferimento alla particella n°432 deve intendersi particella n°437 -



REGISTRATO A 2009  
N. 18-2.10  
ALL. 10 54 Vol. 4  
F. 2956.00 di cui  
E 202.00 IL CANCELLIERE  
per trascrizione



Il Signor Giudice dr. ...  
il sottoscritto avv. ...  
rice del signor ...

procura

chiede

la correzione della sentenza n° 36/2009  
al punto n° 1 dove vengono elencate le  
particelle di terreno usucapite: infatti  
fin dall'atto di citazione è nota erronea-  
mente indicata la particella n° 432  
anziché la n° 434 come risulta dalle  
planimetrie e dai certificati catastali depositati  
con ossenante

Ortelle, 19/6/09

avv.

Procuratore

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
19 GIU. 2009  
IN CANCELLERIA



Ho il libro da presso

Levato da per errore nella sentenza n° 36/2009 emessa dal Tribunale di Ortelle, sezione distrettuale  
Ortelle, in data 28.6.2009 è stata notificata la  
sentenza n. 432 in luogo della particella n. 434.

Disporre

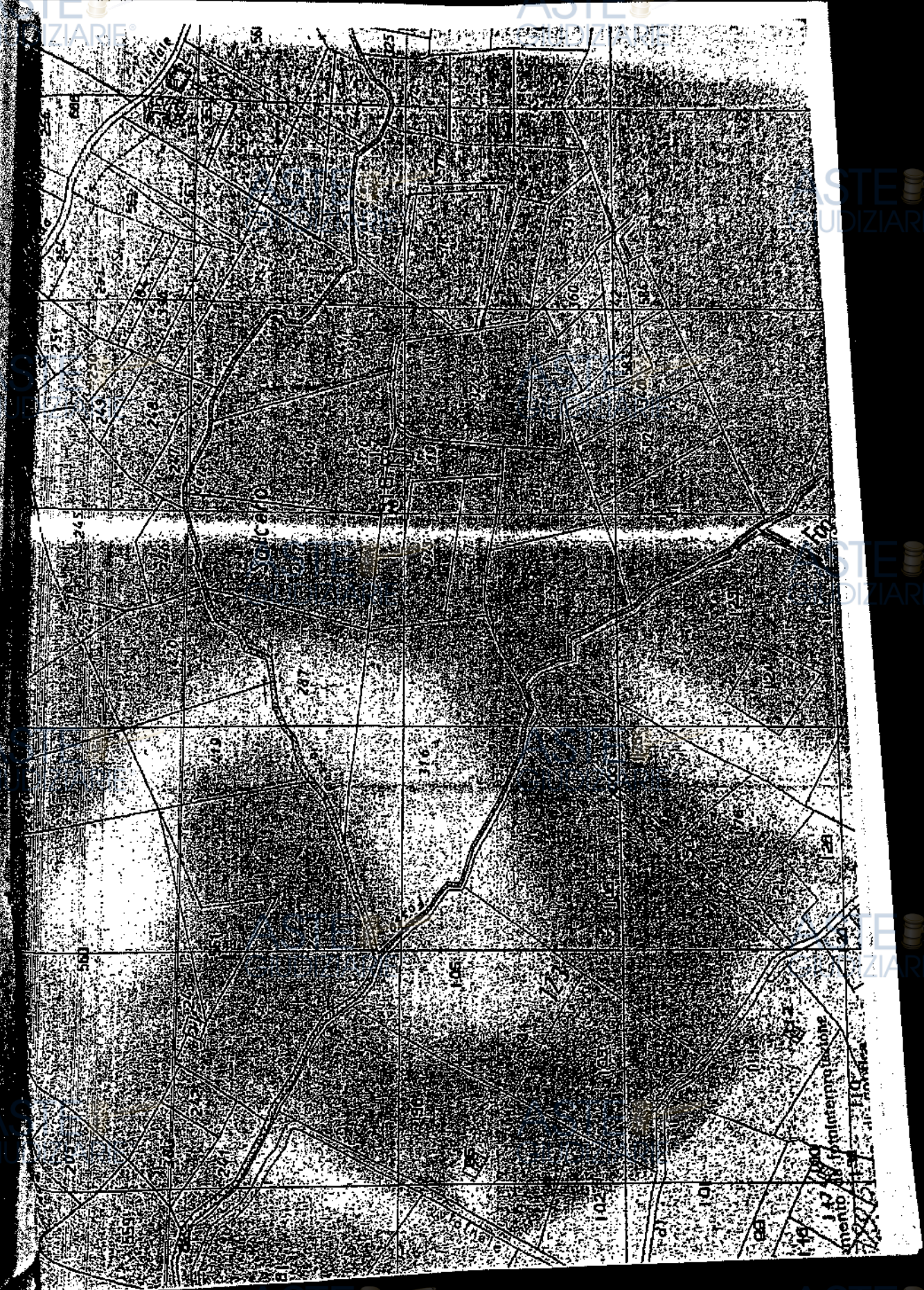
nelle parti motivate e nel dispositivo della  
sentenza su tutte ogni riferimento alla  
particella n. 432 deve intendersi alla particella  
434. Si annotta.

Ortelle, 4.9.09.

4 SET. 2009











TRIBUNALE DI GROSSETO SEZ. DISTACCATA DI ORBITELLO  
 E' COPIA CONFEZIONATA ALL'ORIGINALE  
 Esati € 8.97 in marca apposta  
 sull'originale depositato in Cancelleria

**- 1 MAR. 2010**

IL CANCELLIERE

*Per uso  
Trascritto*

**RETTI**

**DEL**

**AL N**

ASTE GIUDIZIARIE CA 3 Serial# 4a7be463215c9415875ca37ca9119e1e

