





Repertorio n. 7

Raccolta n. 1

**CONVENZIONE**

tra

**IL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA ed i proprietari facenti parte del "CONSORZIO S. MARIA" per l'attuazione del progetto di lottizzazione in variante interessante la zona residenziale CR02 di Castiglione della Pescaia**

**REPUBBLICA ITALIANA**

28 luglio 2014

Il giorno ventotto luglio duemilaquattordici.

In Grosseto, nel mio studio in viale Matteotti n. 2.

Davanti a me, dottor FEDERICO ELICIO, notaio in Grosseto, iscritto presso il Collegio Notarile di Grosseto, sono personalmente comparsi i signori:

- [redacted] domiciliata per l'incarico presso la sede dell'ente, la quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente - Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione Tecnica del Territorio (nominata con provvedimento n. 1 del giorno 8 gennaio 2013) e legale rappresentante ai sensi dell'art. 107 d. lgs. 12 agosto 2000 n. 267 del

**COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**

con sede in Castiglione della Pescaia (GR), strada provinciale del Padule n° 3, codice fiscale 00117100537, munita degli occorrenti poteri in forza della deliberazione del Consiglio Comunale dell'ente n. 79 del 28 giugno 2013, deliberazione che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A1", unitamente alla determina di cui all'art. 192 d.lgs. 12 agosto 2000 n. 267 in data 28 luglio 2014 n. 20365 di protocollo che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A2";

[redacted], domiciliato per la carica presso la sede del consorzio, il quale interviene al presente atto nella sua qualità Presidente (tale nominato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 28 giugno 2013) e legale rappresentante del consorzio con attività inter-nazionale denominato [redacted]

con sede in Grosseto, via Mazzini n. 111/8, codice fiscale 00629600537, costituito con atto in data 24 gennaio 1981 n. 122248 di repertorio notaio Alfonso Marzocchi di Grosseto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto il 13 febbraio 1981 al n. 602 e successivamente modificato con atto in data 30 marzo 1996 nn. 132769/30582 di repertorio notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto il 18 aprile 1996 al n. 429,

munita degli occorrenti poteri in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 28 luglio 2014, deliberazione che, in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "A3";

nonché, [redacted] in proprio e quali membri del predetto [redacted] secon-

Reg. a Grosseto

il 27/08/2014

al num. 4190

serie IT

Euro 590,00



da la quale risultano i dati della società che si allega al presente atto sotto la lettera "A4":

codice fiscale

la quale dichiara di intervenire al presente atto in proprio e nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata denominata:

codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n.

SA n. MI/1520440,

tramite i poteri occorrenti per la virtù del vigente statuto sociale:

di Milano

codice fiscale

la quale interviene al presente atto in proprio e nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata denominata:

50.000,00 (cinquantamila euro), interamente versata, codice

fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n.

SA n. MI/1521301, PEC

munta degli occorrenti poteri in virtù del vigente statuto sociale:

mittito per la carica presso la sede sociale,

il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società cooperativa denominata:

SA n.

SA n. AR/08862, PEC

munto degli occorrenti poteri in forza di deliberazione dell'Assemblea del socio in data 26 giugno 2014, nonché della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 27 giugno 2014,

deliberazioni che, rispettivamente, ciascuna in esatto autentico, si allegano al presente atto sotto la lettera "A5" e "A5.1":

nato a Roma il giorno 8 aprile 1970, domicilio

per la carica presso la sede sociale,

la quale dichiara di intervenire nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società per azioni denominata:

SA n.

SA n. MI/488445,

la quale è versato € 1.400,00 (millequattrocento euro) in quanto alla

vigente zero), dell'importo per € 10.250.000,00 (diecimiladuecentocinquanta

quattromila euro), codice fiscale ed iscrizione al Registro delle

Imprese di Roma n.

munto degli occorrenti poteri in virtù del vigente statuto sociale:

come sopra costituito, il quale interviene al

presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di

Amministrazione e legale rappresentante della società cooperativa

denominata:

SA n. AR/08862,

PEC onestichiosoccoop@autospa.it,

munto degli occorrenti poteri in forza di deliberazione del Consiglio

di Amministrazione in data 12 giugno 2014

deliberazione che, in esatto autentico, si allega al presente atto sotto

la lettera "A4":

come sopra costituito, la quale interviene al pre-

sente atto nella sua qualità di procuratore speciale della società

denominata:

SA n.

munto degli occorrenti poteri in forza di procura speciale in data 14

luglio 2014 n. 47156 di repertorio notaria Luino Giudice di Grosio,

procura che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera

"A7":

SA n.

munto degli occorrenti poteri in forza di procura speciale in data 21

luglio 2014 n. 294832 di repertorio notaria Luino Giudice di Grosio,

procura che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A8":

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

SA n.

Il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società cooperativa denominata:

[Redacted name]

Il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico (tale conferito con delibera dell'Assemblea Ordinaria del 22 luglio 2014) e legale rappresentante della società a responsabilità limitata denominata:

[Redacted name]

Il quale interviene al presente atto nella sua qualità di procuratore speciale del signor:

[Redacted name]

Il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di procuratore speciale del signor:

[Redacted name]

Il quale interviene al presente atto nella sua qualità di procuratore speciale del signor:

[Redacted name]

Il quale interviene al presente atto nella sua qualità di procuratore speciale del signor:

[Redacted name]

Il quale interviene al presente atto nella sua qualità di procuratore speciale del signor:

[Redacted name]

Il quale interviene al presente atto nella sua qualità di procuratore speciale del signor:

[Redacted name]

comprensivo GR02 del P.S.O. del Comune di Castiglione della Pescaia è stata deliberata con un piano di lottizzazione adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 121 del 20 dicembre 1994 ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 83 del giorno 11 dicembre 1995.

In data di tale delibera il Comune di Castiglione della Pescaia, il Consorzio ed i lottizzatori hanno stipulato con atto in data 27 luglio 1996 n. 134022 di repertorio notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto, rogato presso l'Agenzia di Grosseto in data 29 agosto 1996 al n. 845, la convenzione di servitù dell'art. 11 della legge 8 agosto 1987, n. 765, successivamente rettificata con atto in data 5 settembre 1998 n. 141443 di repertorio notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto, rogato presso l'Agenzia di Grosseto in data 23 settembre 1998 al n. 910.

In data di tale atto il Comune di Castiglione della Pescaia ha stipulato le concessioni edilizie n. 4266 del giorno 1 dicembre 1999 relative al lotto 2 e n. 4267 e n. 4268 del giorno 8 luglio 1999 relative rispettivamente al lotto 3 ed al lotto 4.

Successivamente all'atto del livello I Comune di Castiglione della Pescaia ha provveduto, con le ordinanze n. 26 e 28 del 25 gennaio 2005 e n. 42 del 7 febbraio 2005, ad annullare le concessioni edilizie di cui al punto precedente alla scorta di un'officiale maltrattata incaricata, principalmente, sulla violazione degli artt. 3 e 5 della Norme Tecniche Attive (nel seguito N.T.A.) della convenzione urbanistica ed il riparto dello schema organizzativo e distributivo di cui alle tavole n. 2 e n. 3 della convenzione urbanistica e per la previsione, in concessione edilizia, di volumetrie in esubero rispetto al piano di lottizzazione, via quelli che, come si legge nei provvedimenti di annullamento sopra indicati, avrebbero, tra l'altro, "compromesso uno sviluppo dell'edilizia in senso verticale architettonico ed adeguato alla curva di livello, in una zona collinare di alta pregio ambientale e paesaggistica, oltre la zona di abitazione prevista con un conseguente deterioramento visuale di tutti edifici, ambienti e paesaggi di fondamento" per l'interesse pubblico generale che per l'interesse della collettività di cui l'amministrazione è ente responsabile, anche in considerazione del valore e ricompartimenti rurali di detto lotto e dell'entità del livello comunale.

Contestualmente, con lo stesso ordinanza, veniva annullata l'attività del procedimento fino all'adozione dei provvedimenti conseguenti all'annullamento, come previsti dall'articolo 138 della L.R. Toscana n. 1/03.

Davanti tali provvedimenti sono stati proposti, dai titolari delle concessioni edilizie annullate, due giudizi avanti al T.A.R. Toscana conclusi con le sentenze n. 2395 del 17 maggio 2005 (relativamente al ricorso presentato per impugnare l'annullamento delle concessioni del lotto 3 e 4) e n. 3077 del 10 luglio 2006 (relativamente al ricorso presentato per impugnare l'annullamento delle concessioni del lotto 2), con le quali sono state respinte le richieste dei ricorrenti.

Avvenuta tale sentenza sono stati promossi dai titolari delle concessioni annullate vari appelli avanti al Consiglio di Stato, che finché





ipinto gli stessi, confermando le priorità di primo grado nelle mosse, il Comune di Castiglione della Pescaia ha avviato il procedimento teso ad approvare il piano strutturale, come previsto dall'art. 33 della L.R. Toscana n. 1/05.

In fase di osservazioni al piano strutturale adottato i titolari delle concessioni edilizie annullate hanno avanzato i propri rilievi sullo strumento urbanistico generale in fieri, uniformemente ad una proposta di accordo transattivo finalizzato al superamento del contenzioso (al tempo pendente) ad una maggiore mitigazione dell'impatto paesistico ambientale dell'intervento oggetto del P.S.U., anche attraverso una diminuzione delle volumetrie onerosi da realizzare all'interno del Comparto ed oltre i colli della zona, a spese e cura dei lottizzatori. Gli alcuni interventi finalizzati al superamento del rischio idraulico, e di interventi di realizzazione di aree verdi da destinare all'energia alternativa;

Successivamente a tale proposta l'amministrazione comunale di Castiglione della Pescaia, con nota del Sindaco del 20 giugno 2008, prot. 22682, ha espresso ai lottizzatori le condizioni da inserire nel successivo eventuale accordo endoprocedimentale per il ripristino delle condizioni di legittimità della lottizzazione Santa Maria da ritollo-pare all'edilizia - approvazione degli organi competenti, dando mandato per la predisposizione congiunta di un progetto di mitigazione ambientale, paesistica ed ambientale di tutti gli interventi definitivi della questione;

- tale proposta è stata accolta dai lottizzatori, i quali hanno provveduto a nominare i propri tecnici incaricati alla predisposizione del predetto progetto;
- con delibera di G.C. n. 292 del 22 settembre 2008 il Comune ha ratificato l'opera del Sindaco recependo le condizioni da inserire nell'accordo endoprocedimentale con lottizzatori;
- a seguito del lavoro congiunto dei tecnici nominati dal Comune, uniformemente ai tecnici nominati dai lottizzatori è stato predisposto un progetto di massima che ha incontrato il gradimento e la conseguente accettazione da parte del Comune di Castiglione della Pescaia, espresso con delibera di G.C. n. 224 del 31 luglio 2009, e dai lottizzatori;
- successivamente a tale accettazione il Comune di Castiglione della Pescaia ha approvato il piano strutturale, con delibera di G.C. n. 2 del 22 gennaio 2010, e nelle controdeduzioni alle osservazioni dei titolari delle concessioni annullate ha espresso tale parere: "la lottizzazione Santa Maria deve essere compiuta secondo gli indici di PS che devono ritenersi emendati e di prevalenza normativa in questo senso deve considerarsi esaurito l'indice di fabbricabilità e si deve permettere la finitura dei manufatti già costruiti secondo le prescrizioni seguenti: 1) gli edifici esistenti devono essere portati a finire tramite una serie di interventi qualificati per foglia e per uso del manufatto; 2) ferma restando quanto sopra il notevole impatto di edilizia deve comunque essere mitigato tramite un progetto specifico che tenga in considerazione la messa a dimora di un impianto arboreo qualificato, uniformemente alla formazione di veri e propri boschi di terra

vall' alla scopo, di cui sopra, gli oggetti di un progetto condiviso con l'Amministrazione comunale; 3) la prevista modesta edificazione da parte del Comune per l'edilizia agevolata deve essere calcolata nella parte bassa dell'abitato limitando il tutto all'edilizia già esistente ancorché esistente in caso prima questo comporta studi ed approfondimenti necessari per la messa in sicurezza del declivio idraulico provocata dal caso Colomba (...);"

- per dare attuazione a quanto sopra, nell'ambito del procedimento di annullamento in assoluto e del contestuale avvio del procedimento per l'addebiatura dei provvedimenti conseguenti all'annullamento ex art. 136 L.R. Toscana 1/05, disposti e inviati dal Comune di Castiglione della Pescaia con le ordinanze n. 26, 28 e 42 di cui lo Stato, e al fine di determinare la modalità di via che hanno portato alla predetta edilizia, ai sensi di quanto previsto dall'art. 136 della L.R. Toscana n. 1/05 e dell'art. 36 del D.P.R. n. 360/01, è stato presentato dal lottizzatore (di seguito P.U.L.) finalizzato al recupero, completamento e riqualificazione del Comparto C802 Santa Maria, che costituisce integrazione e variante al P.U.L. del Comparto C802 Santa Maria approvato con Delib.G.C. n. 909/95 nonché Variante al P.R.G. vigente del Comune di Castiglione della Pescaia, ed è compatibile con gli strumenti urbanistici in linea il P.U.C. adottato;
- tale proposta ammette esclusivamente interventi paesaggici e di interesse collettivo volti a garantire qualità dell'insediamento, anche dipendendo ad esigenze sociali, ed interventi volti al recupero, completamento ed alla riqualificazione degli assetti edili esistenti, prevedendo prioritariamente opere di mitigazione dell'impatto paesaggistico ed ambientale;
- pertanto le parti si danno atto reciprocamente che l'approvazione del predetto P.U.L. comporta l'automatico annullamento di tutti gli atti che hanno portato alla edilizia n. 26, 28 e 42 di cui sopra, al tenore di quanto previsto dall'art. 136 della L.R. Toscana n. 1/05 e art. 36 del D.P.R. n. 360/01;
- in sede di commento ai sensi ex art. 36 del P.L.U. per esecuzionalità la variante al P.U.L. del comparto C802 Santa Maria del comune di Castiglione della Pescaia, avente ad oggetto la mitigazione delle opere realizzate dal piano di lottizzazione viene adeguata alle specificità disciplinate dal P.T con la prescrizione di eliminare i 12 alloggi di nuova previsione, localizzati in prossimità dell'ingresso della lottizzazione, in quanto risultano di eccessivo impatto rispetto al valore espresso dal contesto paesaggistico di riferimento oggetto di legge, anche in considerazione delle volumetrie già esistenti;
- conseguentemente il Comune e i lottizzatori, fronte l'impossibilità di realizzare e cedere i 12 alloggi originariamente previsti, hanno convenuto nel corso degli incontri di mediazione quanto inizialmente pattuito, prevedendo, a carico dei lottizzatori, la compensazione di un contributo straordinario e la cessione dell'area dove avrebbe dovuto essere edificati i predetti 12 alloggi uniformemente a un'area attrezzata a parcheggio;

... un'intervento alla presente convenzione e gli obblighi ad essa relativi capo vengono assunti in proporzione della quota sottoscritta di cui alla lettera allegata da tutti gli altri sottoscrittori, salvo eccezione per il signor ...

I sottoscrittori ... non intervenendo alla presente convenzione e gli obblighi ad essa relativi capo vengono assunti in ragione della quota di 1/3 (un terzo) ciascuna delle signature ... nonché per la stessa quota di 1/3 (un terzo) della ...

... gli obblighi assunti nella presente convenzione vengono attuati in base alla quota sopra determinata anche ove genericamente disposto, senza il beneficio di solidarietà prevista al cui art. 1294 C.C.

... la locazione del vincolo verrà effettuata esclusivamente solo sugli immobili dei concedenti qui elencati in particolare, rispetto alle rubriche di cui al prospetto come infra allegato alla lettera "A12", al prezzo che, al ...

... Società per Azioni, giurata alla in data 19 luglio 2007 n. 22932/20045 di deposito notorio Alex Gamberale di Milano, registrato in Albo dei Notaio il 26 luglio 2007; b) gli immobili individuali di cui al prospetto ...

... successivamente di proprio ...

... diritto alla in data 31 gennaio 2003 n. 49231 di deposito notorio Paolo Succorelli Duodi di Ancona, registrato il 18 febbraio 2003 al n. 138 c) le signature ... e ...

... come frutto della dichiarazione di successione registrata a Milano il 7 febbraio 2014 al n. 329 vol. 9950.

Tutto ciò premesso, e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, dai componenti consegnano quanto segue.

**Articolo 1 - Oggetto della Convenzione**

La presente convenzione ha ad oggetto il recepimento, completamento e riqualificazione del Comparto CRO2 Santo Maria e quindi l'urbanizzazione, l'edificazione nonché la realizzazione degli interventi di mitigazione ambientale dell'area circola all'Agenzia del Territorio del Comune di Codiglionara della Pescaia (Calcolo fabbricati e Colata Torani) al foglio n. 185, con le particelle dall'aggettamento elencate nel prospetto qui allegato sotto la lettera "A12" nel quale sono anche indicati - su esplicita dichiarazione e consenso dei componenti stessi - i contermini soggetti intellettuali catastali, salvo erroi o altri, il tutto per una superficie complessiva di mq. 275.330 (duecentoventicinquemila trecentoventi) circa come meglio individuata nel piano particolare del P.U.L. (via Torani, 185) menzionati ed inseriti sulla stessa intenti dovranno rimanere vincolati alle destinazioni d'uso e modalità di utilizzazione indicate nella presente convenzione e nei suoi allegati.

Gli impegni previsti nel contratto del Comune di Codiglionara della Pescaia, dalla convenzione stipulata in data 27 luglio 1994 n. 134072 di repertorio notorio Giorgio Ciampolini di Grosseto, come sopra citata e ratificata, qualora non espressamente richiamati e contenenti nella presente convenzione si intendono con più di efficacia tra le parti.

**Articolo 2 - Stato della esecuzione ed allegati**

Il progetto di piano di lottizzazione, che ha validità di dieci anni a decorrere dalla sua definitiva approvazione, è costituito dai seguenti elaborati e documenti, alcuni dei quali vengono qui allegati, mentre altri si intendono facenti parte integrante e sostanziale anziché materialmente non allegati:

1. gli elaborati e la NIA dello specifico strumento urbanistico attuativo come meglio di seguito indicati:

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE:**

- Relazione piano di lottizzazione vigente (allegato A)
- N.I.A. piano di lottizzazione vigente (allegato B)
- GC 1a - sintesi del quadro conoscitivo del P.S. (allegato C)
- GC 1b - sintesi del quadro conoscitivo del P.S. (allegato D)
- GC 2a - rilievo topografico stato attuale, planimetria (allegato E)
- GC 2b - rilievo topografico stato attuale, profili (allegato F)
- GC 3a - volumetria esistente lotto 2 (allegato G)
- GC 3b - volumetria esistente lotto 3 (allegato H)
- GC 3c - volumetria esistente lotto 4 (allegato I)
- GC 4 - caratteri paesistici (allegato J)
- GC 5 - viabilità (allegato K)
- GC 6 - edilizia (allegato L)
- GC 7 - documentazione fotografica (allegato M)
- GC 8a - piano di lottizzazione approvato - planimetria di progetto (allegato N)
- GC 8b - piano di lottizzazione approvato - planimetria (allegato P)
- GC 8c - piano di lottizzazione approvato - planimetria (allegato Q)
- GC 9 - piano di lottizzazione approvato - tipi edilizi e sezioni (allegato R)
- Piano particolare (allegato S)
- Relazione di volume di P.U.L. (modificata) (allegato T)
- Norme tecniche di attuazione di volume (modificata) (allegato U)
- Relazione Postaggrato (modificata) (allegato V)
- Verulazione integrale (modificata) (allegato Z)
- P 01 - Planimetria generale (allegato AA)
- P 02 - unità minima di intervento, dimensionamento del piano (allegato AB)
- P 03 - case da cadute di Comune (allegato AC)
- P 04 - profili stato di progetto (allegato AD)
- P 05 - U.M.L. e abitazioni esistenti - profili e spalti (allegato AE)
- P 06 - planimetria (allegato AF)

**PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE:**

- U 01 - strada di lottizzazione, stato attuale, planimetria e sezioni (allegato AG)
- U 02 - nuova strada di lottizzazione, stato modificato, sovrapposizione e profili longitudinali (allegato AH)



U 02 - rilievo topografico, stato attuale, planimetria, individuazione del nuovo tracciato stradale (allegato AI)

U 03 - vizibilità o marcia, lotte 2, 3, 4, stato attuale, modificato e sovrapposto, planimetria generale, profili longitudinali, sezioni trasversali (allegato AI)

U 04 - nuovo tracciato di utilizzazione, planimetria generale (allegato AI)

U 05 - tratti di strada di importanza significativa, sezioni (allegato AI)

U 06 - acquedotto (allegato AO)

U 07 - acquedotto (allegato AP)

U 08 - deposito acqua potabile (allegato AQ)

U 09 - particolari costruttivi rete adduzione acqua (allegato AR)

U 10 - particolari costruttivi rete adduzione acqua (allegato AT)

U 11 - rete distribuzione acqua potabile (allegato AV)

U 12 - tracciato fogne acque meteoriche (allegato AX)

U 13 - tracciato fogne acque nere (allegato AY)

U 14 - reti fognarie - particolari (allegato AZ)

U 15 - distribuzione ENEL (allegato BA)

U 16 - progetto distribuzione ENEL, cabine NGT (allegato BB)

U 17 - illuminazione lottizzazione (allegato BC)

U 18 - illuminazione lottizzazione - particolari (allegato BD)

U 19 - distribuzione rete telefonica (allegato BE)

U 20 - distribuzione rete telefonica - particolari (allegato BF)

Computo metrico - fascicolo A (allegato BG)

Computo metrico - fascicolo B (allegato BH)

**PROGETTO PARCO AGRICO FORESTALE (non materialmente allegato, ma facente comunque parte integrante):**  
 Relazione progetto parco agro-forestale a verde pubblico attrezzato  
 Computo metrico progetto parco agro forestale a verde pubblico attrezzato

PAF 01 - Planimetria stato di fatto

PAF 02 - Planimetria di progetto

PF 01 - Planimetria di progetto

PR 02 - Giardini e anelli

PR 03 - Percorso ciclo

**PROGETTO DEFINITIVO ILLUMINAZIONE DEL BOSCO IDRAUCO (non materialmente allegato, ma facente comunque parte integrante):**

N 01 - relazione tecnica descrittiva

N 02 - relazione geologica

N 021 - relazione geologica

N 03 - planimetria

N 04 - sezioni luce

N 05 - sezioni vuoto

N 6 - calcolo illuminazione

N 07 - relazione paesaggistica

N 08 - disciplina descrittiva e predattoriale

N 09 - computo metrico illuminativa

N 10 - quadro economico

**PROGETTO DEFINITIVO DI MIGLIORAZIONE PAESAGGISTICA (non materialmente allegato, ma facente comunque parte integrante):**

N 01 - relazione tecnica descrittiva

N 02 - planimetria del verde e della viaria

N 03 - planimetria del verde e della viaria con piantumazioni

N 4.1 - Sezioni

N 4.2 - Sezioni

N 4.3 - Sezioni

N 4.4 - Sezioni

N 4.5 - Sezioni

N 4.6 - Sezioni

N 4.8 - Sezioni

N 4.9 - Sezioni

N 65 - Planimetria impianto di irrigazione

N 6 - Rendering - Vista dal parcheggio

N 7 - Rendering - Vista dal distributore

N 8 - P. Sphera dal parcheggio e dal distributore

N 9 - relazione paesaggistica ambientale

N 09 - disciplina descrittiva e predattoriale

N 10 - computo metrico illuminativa

N 11 - quadro economico

Articolo 3 - Opere di urbanizzazione primaria

Il lottitante conferisce, e per quanto occorre potrà, il obbligo nuovamente ad adempire, per quanto non già adempito, agli impegni di cui al punti 4 e 10 dello convenzione in data 27 luglio 1994 n. 134072 di sopralluogo notario Giorgio Ciampolini di Grosseto, sopra citata e verificata.

Il completamento e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, sarà realizzato secondo il progetto sostanziale redatto in conformità al progetto definitivo redatto dall'ing. Alessandro Modici, allegato alla presente convenzione, in variante al precedente progetto dell'ing. Lombardo Modici e successive modifiche, che dal primo viene cancellata e sostituita.

Le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione saranno completate ed adeguata, o scampate dei residui oneri di urbanizzazione, secondo il cronoprogramma di cui all'art. 10 della R.U.G. del P.d.U.

Le parti di danno alla che lottizzatori di opere realizzate o in tempo direttamente da parte del lottizzanti, i lavori di completamento delle stesse saranno effettuati direttamente dal lottizzanti.

La data di inizio delle opere sarà comunicata all'Amministrazione Comunale e agli altri Enti interessati o mezzo raccomandata a/c, con un preavviso di almeno 10 giorni.

Il termine massimo per l'ultimazione dei lavori è fissato in tre anni dalla data degli istruiti, salvo proroghe.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate contestualmente al completamento degli edifici esistenti oggetto delle concessioni edilizie n. 4264 del giorno 1 dicembre 1998 relative al lotto 2 e n. 4267 e n. 4268 del giorno 11 luglio 1999 relative al lotto 3 ed al lotto 4 ed eventuali successive varianti alle ditte

in funzione di completamento.  
Dalla consegna possibile il rilascio del certificato di agibilità per tutti funzionali il dove i lottizzanti dimostrino che per gli stessi sussistono le condizioni previste dalla normativa vigente e dalla presente convenzione.

Le parti convergono che i lottizzanti redigono al Comune o ad altro Ente o Azienda interessata, indicata dal Comune, senza espletare, la serie necessaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come meglio indicate nell'elaborato P02 nonché la serie di urbanizzazione primaria richiesta. Tale cartello avverrà a semplice richiesta della parte interessata, con la serie verbale di consegna, entro il termine di 100 (cento) giorni dall'approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle predette opere rimarrà a carico dei lottizzanti fino al termine di due anni a decorrere dall'instaurazione del certificato di collaudo della stessa o, se precedente, data di approvazione del collaudo definitivo.

**Articolo 4 - Urbanizzazione secondaria**  
A totale scorporo di quanto richiesto da pagare a titolo di urbanizzazione secondaria i lottizzanti si impegnano a corrispondere un importo, onnicomprensivo, pari ad € 260.000,00 (duecentosessantamila euro zero), che sarà utilizzato dal Comune di Castiglione della Pescaia per la mitigazione del rischio idraulico all'esterno del perimetro del comparto, ferma che resterà a carico dell'Amministrazione comunale tutti gli oneri di progettazione relativi a tale intervento per il perimetro esterno al comparto.

I lottizzanti si obbligano, per sé ed eventuali eredi o qualsiasi titolo a sedere gratuitamente al Comune di Castiglione della Pescaia le opere necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria come risultanti dallo stesso P02, con i tempi e la modalità di cui all'art. 3 della presente convenzione.

**Articolo 5 - Contributo di costruzione**  
I lottizzanti si impegnano a corrispondere al Comune di Castiglione della Pescaia il contributo di costruzione nella misura che verrà determinato sulla base delle sole opere relative al completamento del fabbricato all'interno del Comparto e della sistemazione esterna delle aree pertinenza.

**Articolo 6 - Insegni delle parti comuni alla rimozione dei viti evidenziali nelle ordinanze n. 24, 28 e 42 del 2005 ed alla prosecuzione urbanistica - Interventi di beneficio subordinato**

Al fine di assicurare la rimozione dei viti evidenziali nelle ordinanze n. 24, 28 e 42 del 2005 ed una corretta prosecuzione urbanistica, i lottizzanti si impegnano ai seguenti interventi di beneficio subordinato:

- a) **Opere di mitigazione idraulica**  
I lottizzanti si impegnano a dare all'azione in via diretta ed a proprie spese alle opere di mitigazione idraulica nel rispetto e nei limiti di quanto previsto nel progetto di massima e relativi allegati, approvata con delibera di C.C. n. 224 del 31 luglio 2007 e secondo quanto indicato nella n.r.a. del P.d.L.
- b) **Opere di mitigazione del rischio idraulico**

I lottizzanti si impegnano a dare all'azione in via diretta ed a proprie spese alle opere di mitigazione del rischio idraulico nel rispetto e nei limiti di quanto previsto nel progetto allegato alla presente convenzione e secondo quanto indicato nella n.r.a. del P.d.L., in particolare con riferimento all'art. 10 in ordine al sottoprogramma.

c) **Opera Agrodifensiva pubblica ad uso pubblico**

I lottizzanti si impegnano a dare all'azione in via diretta ed a proprie spese alle opere di predisposizione del parco agrodifensivo nel rispetto e nei limiti di quanto previsto nel progetto dell'istituto allegato alla presente convenzione e relativo quadro economico e secondo quanto indicato nella n.r.a. del P.d.L. I lottizzanti si impegnano altresì alla gestione del predetto parco secondo quanto previsto nella relazione tecnica allegata al predetto progetto definitivo.

E' facoltà dei lottizzanti di predisporre un regolamento d'uso del parco agrodifensivo che disciplini modalità e tempi di accesso, nonché la manutenzione e custodia dello stesso. Tale regolamento dovrà essere sottoposto al vaglio dell'Amministrazione comunale.

d) **Area di Verde pubblico attrezzata**

I lottizzanti si impegnano a cedere al Comune di Castiglione della Pescaia l'area per il verde pubblico attrezzata meglio individuata quale U.M.C. nella tavola P02 del P.d.L.

Al fine di permettere che lo stesso venga adeguatamente attrezzato i lottizzanti corrisponderanno al Comune di Castiglione della Pescaia, che resta quindi il soggetto responsabile dell'esecuzione dei lavori di sistemazione della predetta area, la somma onnicomprensiva di € 220.000,00 (duecentotrentamila euro zero).

La cessione della predetta area sarà effettuata entro 180 (centottanta) giorni dalla richiesta della parte interessata. Conclusivamente alla cessione verrà corrisposta la somma sopra indicata.

e) **Contributo economico straordinario, cessione di aree e di un parcheggio**

I lottizzanti si impegnano a (i) corrispondere al Comune di Castiglione della Pescaia, a titolo di contributo straordinario, la somma di € 1.500.000,00 (unmilionecinquecentomila euro zero), onnicomprensivo di tutti gli oneri di legge e quindi anche di IVA se dovuta; (ii) a realizzare, a loro cura e spese, nei limiti delle procedure previste dalla normativa vigente, un parcheggio, come meglio descritto nella tavola P001, e a cedere, all'ente di area meglio individuata quale U.M.C. nella tavola P02 e P03, al Comune di Castiglione della Pescaia.

Il pagamento del contributo straordinario dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sul conto che verrà indicato dal Comune di Castiglione della Pescaia, con la seguente scadenza e senza interessi:

- € 300.000,00 (trecentomila euro zero) entro 30 (trenta) giorni dalla data del permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste negli allegati alla presente convenzione;
- € 300.000,00 (trecentomila euro zero) entro 30 (trenta) giorni dalla realizzazione del 50% (cinquantina per cento) delle opere di urbanizzazione primaria previste negli allegati alla presente convenzione; e



giro del distacco dei lavori con riferimento al valore del computo metrico delle opere;

- € 300.000,00 (trecentomila euro) entro 30 (trenta) giorni dalla realizzazione del 50% (cinquanta per cento) delle opere di urbanizzazione primaria previste negli allegati alla presente convenzione, effettuato dal direttore dei lavori con riferimento al valore del computo metrico delle opere;

- € 400.000,00 (quattrocentomila euro) entro 30 (trenta) giorni dal collaudo delle opere di urbanizzazione di cui sopra.

I termini sono irrinunciabili e previsti nell'interesse del Comune di Castiglione della Pescaia.

Il parcheggio dovrà essere realizzato e collaudato entro e non oltre i termini previsti dal presente articolo, per cui non esserà richiesta la messa del relativo titolo abilitativo, per cui non esserà richiesta al Comune di Castiglione della Pescaia, unitamente alla domanda di cui è previsto la concessione (giudice le tasse) dal Comune, entro 180 (centottanta) giorni dal collaudo.

1) Interventamento dell'Acquedotto con realizzazione di nuova condotta a quota + 100

I lottizzanti si impegnano a sceltarsi, a loro cura e spesa, nell'ambito delle procedure previste dalla normativa vigente, un istituto da cadere all'ente preposto dal deposito pubblico esistente a quota m 100 (centottanta) ms. La conclusione del deposito Ento affidamento potranno essere realizzate utilizzando le servizi acquisitoria che esistono, conformemente con il progetto già presentato dai lottizzanti all'Ente preposto (Acquedotto del Fosso), già oggetto di parere favorevole (prot. 10758 del 14 agosto 2003), il processo delle tubazioni dovrà essere comunque concordato con l'ente gestore. Ritenendo a carico del Comune di Castiglione della Pescaia le procedure relative agli eventuali espropri ed immissioni coattive di servizi, gli oneri eventuali per gli espropri saranno posti a carico del gestore.

Una volta sceltato, e relative perizie, verrà ceduto dai lottizzanti, a titolo gratuito all'ente proprietario, o semplice richiesta della parte interessata, con l'entità variabile di consegna, entro il termine di 180 (centottanta) giorni dall'approvazione del collaudo definitivo delle opere. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle predette opere rimarrà a carico dei lottizzanti fino al termine di due anni o decorrenza dell'emissione del certificato di collaudo delle stesse o, in precedenza, fino all'approvazione del collaudo definitivo.

2) Contributo di € 1.000.000,00 (un milione euro) per la realizzazione di una piazza nel Comune di Castiglione della Pescaia.

I lottizzanti, affinché il Comune di Castiglione della Pescaia possa realizzare una piazza ovvero una diversa opera pubblica, come illustrato dal piano triennale delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta da parte dell'Ente, si impegnano a versare al Comune di Castiglione della Pescaia, un contributo straordinario di € 1.000.000,00 (un milione euro), comprensivo anche di IVA, ove dovuta.

Il contributo verrà corrisposto in 4 (quattro) rate semestrali, senza appoggio di interessi, di € 250.000,00 (duecentocinquanta mila euro) l'una, scadenti la prima a far data dal 180° giorno dalla richiesta

dell'Ente di esecuzione del contributo.

Tutti gli impegni relativi al presente articolo diverranno efficaci, con la validità ed i tempi sopra indicati, dal momento dell'approvazione da parte del Comune di Castiglione della Pescaia del piano di lottizzazione in variante oggetto della presente convenzione che dia alla dotazione definitiva delle vie che hanno portato alla adozione n. 24, 28 e 42 di cui sopra, ai termini di quanto previsto dall'art. 136 della L.R. Toscana n. 1/03 e art. 38 del d.P.R. n. 380/01.

In caso di eventuali richieste economiche di lottizzanti da parte del Comune di Castiglione della Pescaia che non siano espressamente previste dalla Convenzione ma siano comunque legate alla sua attuazione e non siano state ad imputo suo titolo, le stesse si intendono automaticamente compensate fino alla somma di € 5.670.000,00 (cinquemilaseicentocinquanta mila euro), comprensivo di IVA ove dovuta, per il valore stimato delle parti di quanto previsto dal presente articolo e dal precedente art. 4.

Articolo 7 - Verbi di Impegno dei lottizzanti

I lottizzanti si obbligano ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scelti e le relative prescrizioni dalle concessioni ed autorizzazioni, nonché ad assumere pienamente ogni responsabilità anche in ordine alla idoneità delle opere progettate ed alla conformità ad esse di quelle approvate ed eseguite.

I lottizzanti si impegnano ad inviare negli atti di lotizzazione, o qualunque titolo delle aree, pareri di ente e/o degli istituti sulle stesse in merito alle clausole seguenti da riportare nella nota di lotizzazione, in via di corso del Comune, o nella lettera raccomandata aut. recap della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune in data [... ] e sottoscritta [...] e accetta l'intera responsabilità dell'acquisto e dell'opera. L'acquirente si impegna, pertanto, ad osservare in ogni caso le norme della convenzione nonché ad inviare le clausole di cui al presente comma nel cartello di eventuale ulteriore lotizzazione, nonché ad inviare al Comune, in caso di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di lotizzazione".

Articolo 8 - Cessione delle aree a garanzia per gli abbigli casa

Il Comune, quanto previsto negli articoli precedenti circa la cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di servizio straordinaria, la correttezza distributiva delle aree da cedere sarà determinata a seguito di trattamento paritetico degli enti competenti uffici comunali. In sede di stipulazione finale degli atti relativi alla cessione delle aree oggetto della presente convenzione potranno essere adottate modalità di diversa natura, rispetto alle indicazioni riportate nel presente articolo, sempre che tali differenze non comportino variazioni sostanziali degli indicatori qualitativi e le superfici delle aree pubbliche risultanti dai verbali di mutazione in corso del Comune in contraddittorio con i lottizzanti e loro coesistenti, e non inferiori a quelle previste nella tavola PDG.

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi

Firmato Da: PIERLUIGI MOLIGNORINI, Rivocato Da: ANTONINO DI GIULIOPEDICERTEGARESSA, Di Sesso: M, Data: 10/08/2009, 10:08:44, n.4578200

gli azionisti del fallimento con la presente convenzione e, salvo quanto successivamente previsto, viene consegnata al rappresentante del Comune una o più fiduciarie stipulate da prima compagnia assicurativa [redacted] con sede [redacted] (marca) - autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa in Italia, both la [redacted] della Impresa Assicurativa nell'elenco I.A. 00915, codice WASS Imprese 43212, rappresentanza fiscale in Italia, codice fiscale [redacted] - mediaticamente iscritta all'Amministrazione Comunale per un importo complessivo di € 6.342.461,00 (seimilatrecentoquarantaduemilatrecentoquarantasei euro e 00/100 centesimi) pari al 120% (centoventi per cento) del valore delle opere pubbliche e degli impegni di cui agli artt. 4 e 5 di cui al presente atto - derivato l'importo di € 461.539,00 (quattrocentoventiseimilatrecentoquarantasei euro e 00/100 centesimi) che il Comune accetta di non ricevere dalle ditte [redacted] nei rapporti tra i medesimi pendenti - quale risultato del quadro economico allegato al progetto definitivo.

I fallimentari si impegnano inoltre a prestare una polizza assicurativa a copertura della garanzia decennale di cui all'art. 1448 cc con validità dalla data di approvazione del progetto al pari per l'importo pari al 20% delle opere.

La grande come sopra specificata verrà accolta dal Comune di Castiglione della Pescaia, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda l'identità della fiduciaria.

La fiduciaria potrà essere scelta proporzionalmente ad in relazione al progetto complessivo delle opere di urbanizzazione di cui e nei limiti previsti dalle norme sui lavori pubblici, tenuto conto del costo delle opere di urbanizzazione relativi, valutato in base all'eventuale mutuo valore della moneta secondo gli indicatori dell'ISTAT. I fallimentari si obbligano a reintegrare la fiduciaria medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto ed in parte, a seguito di inadempienza.

Si dà atto che nel contratto fiduciario è stato inserito lo specifico clausola che impegna l'istituto fiduciario a sottoporre l'adempimento o semplice richiesta del Comune, con la esclusione del beneficio di cui all'art. 1944, comma 2, c.c.

La garanzia potrà essere estinta a seguito dell'approvazione del collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione ed a seguito dell'effettiva esecuzione degli obblighi previsti dalla presente convenzione.

**Articolo 7 - Spese relative alla Convenzione**  
Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, ivi compresa quella concernente la garanzia fiduciaria ed il finanziamento e cessione delle aree pubbliche sono a carico del Consorzio Santa Maria, il quale chiede le approvazioni fiscali previste dalla normativa vigente (art. 20 legge 28 gennaio 1977 n. 10, c.d. Bucalossi) in particolare, al fine della concessione del beneficio fiscale previsto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutto quanto convenuto nel presente atto, ivi compresa l'adozione delle cartine di aree e manufatti di cui alla presente convenzione, è fatto in esecuzione

zione del Piano Regolatore Generale.

**Articolo 10 - Comparto abbligato**  
Al sensi dell'art. 46 della LR Toscana n. 1/05, nell'ipotesi in cui vi siano dei proprietari non aderenti al Consorzio per l'attuazione del P.R.G. e quelli non preclusi ad effetto le indicazioni del piano medesimo, l'adempimento alla convenzione entro scadenza giorni dall'invio del Comune, che non infortunio l'ulteriore termine di 30 giorni assegnata dal Comune, gli immobili del proprietario non aderenti al consorzio rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione di cui all'articolo 28, comma 2 della predetta L.R. Il comune di Castiglione della Pescaia delega in ciò ora ad attuare le procedure di esproprio previste dal d.P.R. n. 327/01 Il Consorzio Santa Maria.

**Articolo 11 - Astenersi**  
I fallimentari ed il Comune di Castiglione della Pescaia si obbligano a rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di tutela legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione ed autorizzano, con le precisazioni di cui in prosa, la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria del R.R. di Castiglione a favore del Comune di Castiglione della Pescaia ed incarico del fallimentari ed eventualmente anche a carico del Consorzio Santa Maria, affinché siano nate e fertili obbligazioni assolute, salvando espressamente il Conservatore del R.R. di Castiglione da ogni sua responsabilità al riguardo.

Al sensi dell'art. 2659 c.c., vengono rese le seguenti dichiarazioni:

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere vedova.

[redacted] essere vedova.

[redacted] essere single.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Firma Del PIRELLI GELCHIONNA Emessa Da ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 5648E:1F728253a36c3d84c94870042



da atto che dall'efficacia del P.d.L. oggetto della presente convenzione e dall'attuazione di quanto in essa previsto discenderà l'effetto, ai sensi dell'art. 38 d.p.r. 380/01 e 138 L.R.Toscana 1/05, della rimozione dei vizi per i quali sono state a suo tempo adottate le ordinanze di annullamento di cui in premessa e la conclusione dei procedimenti contestualmente avviati.  
I nuovi permessi a costruire saranno relativi alle modifiche ed al completamento degli interventi previsti nel P.d.L. oggetto della presente convenzione.

**Articolo 13 - Clausola liberatoria**

Con la firma della presente Convenzione, le parti si impegnano a far prestare idonea dichiarazione dai propri legali, ai sensi dell'art. 48 legge Prof. (art. 13 comma 8 nuovo ordinamento professionale) di rinuncia alla solidarietà relativamente sia al contenzioso definito con le succitate sentenze del Consiglio di Stato, sia in relazione alla conclusione del presente accordo.

Di questo atto, e dell'allegato "A12", ho dato lettura ai componenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono a norma di legge è stante la delega di cui sopra, unitamente a quanto allegato, alle ore quindici e cinquantacinque.

Omessa la lettura di quanto altro allegato per espressa dispensa dei componenti.

Scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia e da me notato completato a mano, questo atto consta di nove fogli ed occupa trentacinque intere facciate e parte della trentaseiesima sin qui. F.to

[REDACTED]

Certifico lo sottoscritto Federico Elcio, notaio in Grosseto, che la presente è copia conforme all'originale, in più fogli muniti delle prescritte firme, ed ai suoi allegati, nei miei rogiti e si rilascia per uso trascrizione.

Grosseto, ventisette agosto duemilaquattordici.



**PRATICA EDILIZIA N°** (spazio riservato all'ufficio)

n°

**COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI**

PERMESSO DI COSTRUIRE n° \_\_\_\_\_ del 15 / 12 / 2016 P.E. n° 12/101/2/16  
 S.C.I.A. EDILIZIA P.E. n° \_\_\_\_\_

**I SOTTOSCRITTI:**

(Nome/Cognome) \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
Luogo e data di nascita \_\_\_\_\_  
Residente a \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
Tel. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

**IN QUALITÀ DI TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE / S.C.I.A.**  
sopra evidenziata

ING. ALESSANDRO CECIARINI  
(Profilo professionale/Nome/Cognome) \_\_\_\_\_  
nato/a a CASTELL'AZZARA prov. GROSSETO il 04/04/1957  
iscritto all'Ordine Professionale/Collegio di GROSSETO con il n. 302 con studio  
professionale in GROSSETO prov. GR via/piazza OMBRONE  
n.c. 44 c.a.p. 58100 tel. 056424813 fax. 0564424632 cell. 3299536490  
e-mail. alessandroceciarini@tin.it PEC. alessandro.ceciarini@ingpec.eu  
C.F. CCRLSN57D04C147G P. IVA 00304080534

**IN QUALITÀ DI DIRETTORE DEI LAVORI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE / S.C.I.A.**  
sopra evidenziata,

consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, come previsto dagli artt. 496 c.p. e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 e successive modificazioni, e del fatto che in caso di dichiarazioni non veritiere si ha la decadenza dai benefici conseguenti al provvedimento eventualmente emanato sulla base della presente dichiarazione, come previsto dall'art. 75, del D.P.R. 28.12.2000 n. 445;

**DICHIARANO**

1. Che in data odierna ( 15 / 12 / 2016 ) sono iniziati i lavori di cui alla P.E. sopra indicata, relativa all'immobile posto nel Comune di Castiglione della Pescaia in Piazza/Via COMPARTO GRODO SANTA MARIA
2. Che, nel caso in cui il materiale di risulta non venga reimpiegato al fine di non costituire rifiuto, la discarica autorizzata \_\_\_\_\_ prescelta per lo smaltimento di detto materiale è \_\_\_\_\_
3. Che qualora, successivamente all'inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altra impresa, comunicherò i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro, unitamente al documento unico di regolarità contributiva (DUROC) di cui all'art. 90 comma 9 del D.Lgs. n. 81/2008.
4. l'avvenuta verifica della documentazione di cui alle lett. a) e b) comma 9 art. 90 e allegato XVII del D.Lgs. 81/2008 ( idoneità tecnico-professionale delle imprese ).



COMUNICANO

A) Che i lavori sono eseguiti tramite l'impresa [redacted]

B) Che la direzione dei lavori è assunta dal professionista sopra indicato che, consapevole della responsabilità penali cui può andare incontro in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, come previsto dagli artt. 496 c.p. e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 e successive modificazioni, accetta tale incarico;

C) Che nel caso in cui vi sia reimpiego del materiale di risulta, sarà riutilizzato con le seguenti modalità:  
ACCATATAMENTO IN AREA DI CANTIERE E SUCCESSIVO RIUTILIZZO PER LA REALIZZAZIONE DEI RILEVATI DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

D) Che il soggetto certificatore incaricato di predisporre l'attestato di certificazione energetica, ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.P.G.R.T. 25 febbraio 2010, n. 17/R "Regolamento di attuazione dell'art. 23 sexies della L.R. n. 39/05 (Disposizioni in materia di energia) Disciplina della certificazione energetica degli edifici, Attestato di certificazione energetica" e che lo stesso soggetto isponde ai requisiti di cui all'art. 5 comma 1 del suddetto decreto, è:

nome ..... cognome ..... c.f. [redacted]  
nato a .....  
con studio in ..... c.a.p. ....  
via ..... n. ....  
iscritto all'ordine / albo .....  
al n. .... Tel. .... Fax ..... cell. ....  
E-mail .....

Timbro e Firma del Direttore



Firma del titolare

[Redacted signature]

Data

15/12/2016

COMUNICAZIONE ASSUNZIONE ESECUZIONE LAVORI

Il sottoscritto [redacted] nato a [redacted] residente/domiciliato in [redacted] Piazza/Via [redacted] consapevole delle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, come previsto dagli artt. 496 c.p. e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 e successive modificazioni,

DICHIARA

di essere il legale rappresentante pro tempore dell'impresa [redacted] con sede in [redacted] c.a.p. [redacted] via [redacted] n. 148 Tel. e/o Fax (8) [redacted] P. IVA [redacted]

Che i codici di iscrizione identificativi delle posizioni sono:  
I.N.P.S. n° 36 e° 32672 C.I.N.A.I. n° 324343 CASSA EDILE n° 2556

- di accettare l'incarico relativamente all'esecuzione dei lavori di cui al permesso di costruire / D.I.A. sopraindicata;
- di provvedere ad aggiornare le informazioni anagrafiche-fiscali nel caso in cui vi siano variazioni nel corso dei lavori.

Firma del legale rappresentante

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Firmato Da: PIERLUIGI MELCHIONNA Espresso Da: ARUBA/PEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA. 01 Seriale: 11f72956b20602c07486c5457130cd2



COMUNE DI CASTIGLIONE D.P.



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
Provincia di Grosseto

Scrittura n.:

PROTOCOLLO GENERALE  
Nr.0006261 Data 07/03/2016  
Tit. 06.03 Arrivo

MARCA DA BULLO €16,00  
Materia dell'Esenzione e della Fissione  
Data di emissione 04/03/2016 15:02:38  
IDENTIFICATIVO : 01138781676149

PRATICA EDILIZIA N° (spazio riservato all'ufficio)

n° 12/101/2/16



Al Responsabile del Servizio Pianificazione Gestione del Territorio  
DOMANDA PER IL RILASCIO DI (1)

- PERMESSO DI COSTRUIRE
- VARIANTE a Permesso di Costruire R.C. n° del / / P.E. n°
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (Art. 209 L.R.T. n° 65/2014)
- ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA (Art. 209 L.R.T. n° 65/2014)

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Ubicazione : via..... Loc. Santa Maria..... d.c..... piano.....

Dati catastali :  Catasto Terreni  Catasto Fabbricati

Foglio N. 103..... Particella/e N. \*..... sub..... (denuncia di variazione n...../.....)

Destinazione d'uso legittima attuale: RESIDENZIALE

Destinazione d'uso in progetto: RESIDENZIALE

Sistema SISTEMA TERRITORIALE DELLA COSTA E DEL MARE

subsistema C-DELLA COSTA DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Utoe 1-CASTIGLIONE DELLA PESCAIA Sub Utoe CITTA' DA CONSOLIDARE

del Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 2 del 22/01/2010

Area classificata dal R.U. approvato con Del. C.C. n. 57 del 31/07/2014

e normata dagli artt. 5, 10, 12

\* numerose particelle dalla 11 alla 1338

Il sottoscritto/i:  
 (Nome Cognome)..... C.F. ....  
 Luogo e data di nascita.....  
 Residente a..... c.a.p. .... Via.....  
 Tel..... e-mail..... in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE

(Nome Cognome)..... C.F. ....  
 Luogo e data di nascita.....  
 Residente a..... c.a.p. .... Via.....  
 Tel..... e-mail..... in qualità di .....

Della società / ente / altro  
 Denominazione o ragione sociale..... con sede legale ovvero ( ) amministrativa nel  
 Comune di..... (Prov. GR) Via/Piazza..... n. 111/B CAP.....  
 Cod. Fisc. .... P. I. ....  
 Tel..... Fax..... E-mail.....  
 in qualità di: [ ] Proprietario/comproprietario [ ] Affittuario [x] legale rappresentante [ ] altro.....  
 (nel caso in cui il richiedente rappresenti una persona giuridica (società, ente, ecc.), deve essere indicato anche per quest'ultima il titolo legittimante la richiesta)

O. R. RANDI

Firmato Da: PIERLUIGI MELCHIONNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA-G1 Serial: 1E72B66B306D6C644E4E457300D2



CHIEDE \_\_\_\_\_

Il rilascio di (3):

### PERMESSO DI COSTRUIRE

per eseguire, in riferimento all'immobile di cui sopra, le opere di cui all'allegato progetto a firma di un tecnico abilitato alla progettazione e consistenti in:

- (4) REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PER LA MITIGAZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE DEL COMPARTO CR020 DENOMINATO SANTA MARIA

A tal fine, consapevole delle responsabilità penali cui può/possono andare incontro in caso di falsità in atti o di dichiarazioni mendaci, come previsto dagli artt. 496 c.p. e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 e successive modificazioni, e del fatto che in caso di dichiarazioni NON veritiere si ha la decadenza dai benefici conseguenti al provvedimento eventualmente emanato sulla base della presente dichiarazione, come previsto dall'art. 75, del D.P.R. 28.12.2000 n. 445;

DICHIARA \_\_\_\_\_

A) che i dati personali sopra riportati sono veritieri;  
B) che lo stato attuale dell'immobile/unità immobiliare oggetto della presente istanza, così come rappresentato sugli elaborati progettuali allegati, risulta legittimato dai seguenti atti amministrativi:

- Permesso di costruire n° \_\_\_\_\_
- Licenza/Concessione Edilizia n° \_\_\_\_\_
- Autorizzazione Edilizia n° \_\_\_\_\_
- Comunicazione ex art. 26 Legge 47/85 n° \_\_\_\_\_
- Sanatoria ex art. 10 Legge 47/85 n° \_\_\_\_\_
- Denuncia di Inizio Attività n° \_\_\_\_\_
- S.O.I.A. Edilizia n° \_\_\_\_\_
- Condono Edilizio (1) Legge 47/85 Legge 724/94 n° \_\_\_\_\_
- Altro \_\_\_\_\_

C) che le opere abusive relative alla presente istanza di attestazione di conformità a sanatoria sono state ultimate in data (5) \_\_\_\_\_;

D) di essere a conoscenza dell'obbligo di comunicare senza ritardo ogni variazione dei contenuti della presente istanza,

E) di essere a conoscenza dei seguenti obblighi: comunicazione di inizio lavori entro un anno dal rilascio del permesso; ultimazione dei lavori entro tre anni dal rilascio del titolo abilitativo; deposito, da parte del tecnico abilitato, della certificazione di conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo; in relazione al tipo di intervento, deposito da parte di tecnico abilitato dell'attestazione di abitabilità o agibilità ai sensi degli artt. 149 e 150 della L.R.T. 65/2014.

COMUNICA \_\_\_\_\_

ING. ALESSANDRO CECIARINI

che il progetto è redatto a firma del (6) \_\_\_\_\_

che eventuali comunicazioni inerenti la presente Pratica Edilizia vengano inoltrate al seguente indirizzo:

Città GROSSETO Via OMBRONE n. 44  
C.A.P. 58100 c/o \_\_\_\_\_

Data 03-03-2016

Firma/e (7) \_\_\_\_\_





ASTE GIUDIZIARIE



# COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

Settore PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

U. O. URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

**OGGETTO:** [redacted] Progetto delle Opere per la mitigazione paesaggistica e di urbanizzazione. Conferenza dei servizi per l'acquisizione dei pareri utili al rilascio dei permessi. Verbale della seconda riunione in data 25 ottobre 2016.

In data 25/10/2016, in coerenza con quanto stabilito nel primo incontro tenutosi in data 18/10 u.s., si è tenuta la seconda riunione della conferenza dei servizi in oggetto, convocata dal responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, per l'acquisizione dei pareri utili al rilascio dei permessi in oggetto.

Sono presenti:

Per il COMUNE: ing. Donatella Orlandi, geom. Massimo Baricci, arch. Vanni Tamburini, geom. Marcello Saletti;

Per il CONSORZIO: Presidente sig. [redacted], consigliere sig. [redacted] e progettisti incaricati ing. Alessandro Ceciarini e ing. Alessandro Madiai;

Sono altresì presenti il vicesindaco Elena Nappi e l'assessore Federico Mazzarello.

Come stabilito, il ritrovo avviene alle ore 9,15 circa presso i terreni del Consorzio Santa Maria ed ha lo scopo di verificare e chiarire lo stato dei luoghi, in modo da poter individuare la soluzione più idonea per il progetto delle opere di urbanizzazione e mitigazione in grado di garantire il deflusso delle acque meteoriche con il minor impatto a valle.

Durante il sopralluogo vengono individuati i pozzetti della fognatura esistente e già realizzata. I tecnici del comune chiariscono come, stante la situazione a valle, sia fondamentale individuare alcune modifiche al progetto di massima delle fognature bianche allegato alla convenzione, in modo da far defluire nel fossò di Val Colombaia e nella vasca di laminazione la maggior parte delle acque bianche provenienti dal comparto.

A tale scopo si prescrive:

1. Le acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati e dalla viabilità del comparto confluiscono nella vasca di laminazione, per quanto possibile, e nel fossò di val Colombaia (per le parti situate a quota altimetrica inferiore a quella dell'ingresso dal fossò nella vasca);

2. Si concorda di mantenere le attuali fognature bianche, già realizzate, e che raccolgono le acque provenienti dalle coperture, a condizione che si realizzino le nuove fognature bianche per la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle sedi stradali con diametro minimo di 315 mm e 200 mm per l'attacco delle caditoie. Queste ultime dovranno avere 15 cm di franco di sedimentazione. Si concorda altresì che i pozzetti di ispezione delle fognature bianche esistenti e di nuova realizzazione siano accessibili con mezzo autopurgo per la corretta manutenzione e con passo d'uomo adeguato.

3. Al fine di evitare il dilavamento ed interrompere la velocità delle acque meteoriche che corrono lungo la strada di accesso ai lotti, si concorda di prevedere l'installazione di almeno tre griglie trasversali su tutta la larghezza della strada collegate alla fognatura principale. Tali griglie dovranno avere larghezza 50 cm e profondità di 50 cm con grigliato in ghisa DIN 400.

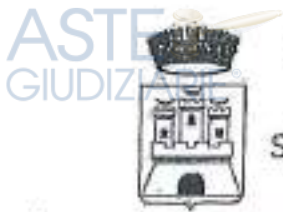
Resta inteso che per poter procedere al rilascio del permesso di costruire dovrà essere presentato progetto esecutivo di dettaglio.

Strada Provinciale n. 3 del Poggio, Km. 1,1  
P.Z. 00117200537 - Centralino  
Internet: <http://www.comune.castiglione-pescaia.it>  
E-mail certificata: [comunicazioni@comune.castiglione-pescaia.it](mailto:comunicazioni@comune.castiglione-pescaia.it)  
E-mail: [informativa@comune.castiglione-pescaia.it](mailto:informativa@comune.castiglione-pescaia.it)  
Tel. 0573/94931



Piemonte Da: PIERLUIGI MELCHIONNA Emesso Da: ARUBAPEE EU QUALIFIED CERTIFICATEE CA 01 Serial#: 110726803b204e5d4e4c545770c002





COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
Provincia di Grosseto

Settore PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO  
U. O. URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

I presenti confermano altresì quanto già stabilito nella riunione del 18 ottobre u.s. relativamente alla progettazione delle opere a valle.

Alle ore 11,20 circa si chiude la riunione.



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Strada Provinciale n. 3 del Padule, Km. 19 - 58043 Castiglione della Pescaia  
P.I. 00117100637 - Centralino 0564/927131 - Fax 0564/927219  
Sito Internet: <http://www.comune.castiglionedellapescaia.gr.it>  
e-mail certificata: [comune.castiglione.pescaia@legalmail.it](mailto:comune.castiglione.pescaia@legalmail.it)  
e-mail: [m.saccherini@comune.castiglionedellapescaia.gr.it](mailto:m.saccherini@comune.castiglionedellapescaia.gr.it)  
Telefono 0564/927203 - Fax 0564/927229

• Che sia conforme alla legge 1369 e D.M. 23670 e se l'intervento finale ha un costo superiore al prezzo aguto al pubblico stimo nella consistenza dell'art. 24 della L. 30493, come da citazione e costituzione di preavviso prima dell'inizio dei lavori;

• Che sia conforme alle norme di prevenzione incendi;

• Che sia conforme alle norme in materia di inquinamento acustico e, ove sussistente, sia previsto un sistema preventivo di difesa acustica in conformità dell'art. 12, comma 1 - L.R. Regionale 28798 concernente i limiti dei lavori;

• Che l'intervento, ove venga eseguito con la produzione di scorie, sia adeguato ai criteri stabiliti nel D.Lgs. 159/2000, nei casi previsti dal D.Lgs. 2297 e s.m. ed integrazioni.

Il proprietario, l'istituto dei lavori ed il direttore dei lavori sono responsabili e sono tenuti a provvedere all'esecuzione delle opere secondo le norme di legge e dei regolamenti comunali, così come prescritto nei capitolati e nei progetti presentati.

Il sfiga in servizio stesura del progetto, debitamente vistato.

Castiglione della Pescaia, li 14 DIC. 2015

Il Responsabile Pianificazione e Gestione Tecnica del Territorio  
Ing. ROBERTO DELL'ACQUA



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
PROVINCIA DI GROSETO

MARSA DA BOLLO  
E TASSO  
n° Identificativo

U. D. URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

D.E. n. 1378/2015

II. RESPONSABILE PIANIFICAZIONE E GESTIONE TECNICA DEL TERRITORIO

- Vista la domanda presentata dal CONSORZIO SANTA MARIA, istruita ad ottemperare il Permesso di Costruire per la realizzazione di interventi per la mitigazione paesaggistica e ambientale del comparto CRISO demarcato Santa Maria posta in Loc. Santa Maria del capoluogo;
- Visti i disegni allegati alla domanda stessa;
- Vista la L.R. n. 03 del 19/1/2004;
- Visto il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio reso ai sensi dell'art. 143 della L.R. n. 03/2004, segnato in data 6/8/2015;
- Visto il parere favorevole con prescrizioni, emesso dalla Polizia di Stato, Direzione di Sanità, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Patrimonio per la Provincia di Grosseto, Ancona del 18/11/2014 prot. 11400;
- Visto il verbale della Commissione dei Servizi del 25/03/2015;
- Visti i vigenti Regolamenti Comunali di IMBILIA, di Igiene e di Polizia urbana, nonché le vigenti Leggi Regionali e regionali in materia;
- Visto lo stato di licenze licenze edilizie in data 4/3/2015 e 12/7/2005 in favore della Tesserata Comunità, delle quali risulta che sono stati effettuati i versamenti per diritti di licenza e di segreteria;
- Visto l'art. 147 comma 3° lett. f) del D. Lgs. 30/03/2002 n. 501.

si emette il  
**PERMESSO DI COSTRUIRE**  
al CONSORZIO SANTA MARIA per i lavori richiesti sotto l'osservanza delle vigenti leggi e disposizioni in materia di edilizia, di igiene e polizia urbana e alle seguenti:

CONDIZIONI GENERALI

1. Sono nativi, naturali e rispettati i diritti e le ragioni di terzi;
2. Il terreno destinato alla costruzione deve essere dotato con servizi tutti i tipi prescritti in sede, in via o spazi pubblici, allo scopo di eliminare questi a terzi;
3. gli usi ed altri usi devono essere regolati nei limiti previsti dalle vigenti disposizioni del Codice Civile;
4. per le costruzioni da eseguirsi nei centri urbani dovrà essere costruita il marciapiede a spese del proprietario e secondo disposizioni da concordarsi con l'Ufficio Lavori Pubblici Comunale;
5. il suolo pubblico occupato, a lavoro ultimato, deve essere restituito nel perfetto stato;

La presente opera è a consumazione al sensi dell'art. 12 legge R.T. del 20/6/1984 n. 41.

Il sottoscritto CONSORZIO SANTA MARIA in qualità di DIRIGENTE AMM. dichiara di ricevere copia del presente permesso di costruire in data odierna, obbligandosi, per se stesso ed eredi suoi, alla osservanza delle prescrizioni ed alla osservanza delle prescrizioni in essa contenute.

Li 14 DIC 2015

IL CONCESSIONARIO  
[Firma]



- 6. I lavori devono essere eseguiti a perfetta regola d'arte, in conformità dei disegni approvati e delle prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
- 7. È ammesso soltanto apporre modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena il provvedimento sanzionatorio del Comune in applicazione delle sanzioni amministrative per legge.
- 8. per ogni eventuale modifica al progetto approvato deve richiedersi tempestivamente, secondo le norme in vigore, il relativo permesso;
- 9. per le operazioni da eseguirsi in prossimità di strade statali o provinciali deve essere richiesta ed ottenuta, prima dell'inizio lavori, l'autorizzazione dell'ANAS o dell'Amministrazione Provinciale;
- 10. per i lavori effettuati a mesi di distanza lungo le strade, piazze etc., prima di iniziare i lavori, deve essere richiesta per iscritto al Comune il sopralluogo dell'Ufficio edilizia privata;
- 11. il titolare del permesso di costruire deve presentare una planimetria quotata (con rilievi strumentali);
- 12. devono essere descritte le opere eseguite sulla copia del carteggio autorizzatorio completo o estratto;
- 13. per l'adempimento della dogana e con firma deve essere richiesto apposito attestato di cui alla legge 319;
- 14. per la realizzazione dei lavori devono essere osservate le norme di cui alla legge 3397/86 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le prescrizioni dei competenti Uffici Comunali, i quali, a loro insindacabile giudizio, possono richiedere il relativo progetto di fattibilità;
- 15. il permesso di costruire ed il progetto approvato devono essere tenuti in visione e devono essere presentati, a richiesta, ai funzionari dell'Ufficio edilizia privata e agli Agenti Municipali;
- 16. si deve provvedere ad installare sul piano terreno appositi segnavia per indicare la sezione parti agli apparecchiati di cui è costituito il fabbricato;
- 17. il direttore dei lavori deve preventivamente comunicare la data di inizio dei lavori con nota indirizzata all'Ufficio edilizia privata e p.c. al Comune Vigili Urbani connesso il nominativo e l'indirizzo dell'impresa costruttrice, nonché fornire copia di quanto richiesto in sede di rilascio dell'atto, oppure devono la adempimento a norma di legge quali: notifica prefettizia n. 60/Lgs. 454/92; di chiusura del cantiere a norma di legge quali: notifica prefettizia n. 60/Lgs. 454/92; di chiusura del cantiere a norma di legge quali: notifica prefettizia n. 60/Lgs. 454/92 e art.141 comma 5 della L.R.L. n.8/2014.
- 18. il direttore dei lavori, dovrà comunicare, all'Ufficio edilizia privata la data di fine lavori;
- 19. per le costruzioni condizionali di alcune quote appaltatrici dovrà essere presso l'Ufficio Comunale il contenitore delle licenze ed i rapporti di un costruttore per ogni 4 appaltatrici;
- 20. deve essere richiesto per scritto al Sindaco la fornitura e messa in opera, a propria spese, del numero civico;
- 21. ogni singolo appaltatore deve essere dotato di un volume idoneo della capacità minima di litri 150;
- 22. per gli edifici di nuova costruzione e ricostruiti o sopralleati e ampliati, è fatto obbligo di procurare appositive di abitabilità o agibilità da parte di tecnico abilitato, ai sensi della L.R.L. n.8/2014 art.149 comma 1;
- 23. nella caso di particelle delle costruzioni devono essere riservati spazi adatti e posto macchine nella misura dei fabbricati e 1 mq. di parcheggio ogni 10 mq. di costruzione. Il mantenimento della destinazione deve essere garantito con apposito nota notorio registrato e trascritto da probare prima della perfezionamento dell'attuazione di abitabilità;
- 24. i piazzali esterni dovranno essere la totalità aperti e dovranno essere essere a divisa concorrente prima di altro stato, nell'ambito del lotto, di aree locali e prima della presentazione dell'attuazione di abitabilità;
- 25. il terreno risultante dallo stanziamento non dovrà essere depositato nell'ambito del lotto, ma dovrà essere trasportato alle pertinenze di cui, evitando così la costruzione delle vegetazioni salinate;
- 26. per le costruzioni da eseguirsi nei centri storici dovrà essere costituito il cantiere e opere del proprietario o a carico dell'appaltatore da trascrivere con l'Ufficio Tutela Comunità;

- 27. per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti di edifici di civile abitazione, prima dell'inizio lavori, dovranno essere presentati i progetti di isolamento termico dell'impianto di riscaldamento edibili ai sensi della legge 10/1991;
- 28. I lavori di costruzioni dovranno iniziare entro mesi 12 dalla data di ricevimento del permesso di costruire e dovranno terminare entro mesi 36 dalla data di inizio lavori.

CONDIZIONI SPECIALI

- In conformità al parere espresso dalla Soprintendenza di Siena, i rilievi di terreno dovranno essere un andamento più naturale possibile, seguendo nuove configurazioni di curve di livello. Prescrivendo che, laddove il raddraggiamento interferisce pendenze (vedi ad esempio Tav. I-1; 3-2; 8-2) queste siano mitigate mediante curve di livello laterali;
  - poiché le opere di mitigazione interferiscono con le urbanizzazioni del Comparto, ancora da eseguire e per le quali non è stato ancora presentata istanza di permesso, sulla realizzazione degli interventi si dovrà tenere conto di quanto riportato nel verbale della Conferenza del Servizio, datata del 25/10/2016 di cui si allega copia;
  - per quanto riguarda la realizzazione della strada di accesso al comparto, del marciapiedi e delle aree di parcheggio dovrà essere rilasciato apposito permesso di costruire preliminarmente a tutte le opere di urbanizzazione del comparto, previa presentazione di istanza al commissario di lotti e necessari pareri e sulla sito. Il presente permesso autorizza esclusivamente la realizzazione dei rilievi nei quali tali opere verranno realizzate;
  - A lavori ultimati, prima del collaudo delle opere, dovrà essere presentato il piano di manutenzione delle opere realizzate con riferimento alle opere a verde, alla stabilità dei rilievi e dei parcellari e delle opere realizzate per il regolare deflusso delle acque meteoriche di cui al presente permesso, corredato da un piano delle spese per i primi 10 anni e da idonea fiduciarione a garanzia degli interventi previsti. Dovrà altresì essere presentata al Comune relazione annuale sugli interventi realizzati per la corretta manutenzione delle opere di mitigazione;
  - resta inteso che la manutenzione di cui sopra rimane a carico del convenzionario costruttore o suoi eredi (cassa);
  - rimane escluso dal presente permesso la coloritura delle facciate dei fabbricati di cui alla lettera l della relazione tecnica;
  - sono altresì esclusi dal presente permesso tutte le opere previste nell'alveo del Fiume Colchibate, per le quali dovrà essere preventivamente ottenuto il nulla osta da parte dell'Autorità Idraulica.
- Prima dell'inizio dei lavori sarà presentata copia del deposito del progetto presso l'Ufficio Provinciale del Quadro Civico nel rispetto della normativa statale di cui al D.M. 14/03/2001 e D.Lgs. n.33/2008 Titolo IV.
- Qualora l'opera risulta nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 51/2001, dovrà essere consegnata al Comune l'originale trascritto all'AUSS, della notifica prefettizia di cui all'art. 59 dello stesso decreto Lgs. in allegato con art. 541, comma 12, della L.R.L. n.8/2014. L'istruttoria di dati edilizi topografici (plano del lotto):
- Che l'intervento progettato rispetti la conformità alla distanza dai confini e dagli edifici limitrofi;
  - Che l'intervento sia progettato ed eseguito in conformità alla normativa urbanistica e che i dati rispondano alle ai sensi del D.M. 9-10-47 e 28-11-47, che ai sensi della L. 1085/71 (altro, contenuto annesso);
  - Che l'intervento sia progettato ed eseguito in conformità alla Legge 166/1 e suoi, mod. ed integrazioni e che necessariamente sarà presentato al Comune il calcolo delle disprezzi ed il progetto di conoscenza del cantiere;
  - Che l'intervento sia progettato ed eseguito in conformità al D.M. 22/03/88 n.33 ed ove necessario sarà presentato al Comune il progetto degli impianti;





DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E3(T) abitazioni adibite a residenza con carattere contrattile	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
---	--	---

Dati identificativi

 Comune: Castiglione della Pescaia Regione: TOSCANA Indirizzo: LOCALITA' SANTA MARIA 22 Piano: 2 Interno: 9 Coordinate GIS: 42.7638912 N; 10.8750284 E	Zona climatica: D Anno di costruzione: 2021 Superficie utile riscaldata (m²): 43 Superficie utile raffrescata (m²): 129 Volume lordo riscaldato (m³): 129 Volume lordo raffrescato (m³): 129
--	---

Comune catastale	Castiglione della Pescaia (C310)	Sezione	Foglio	103	Particella	1265
Subalterni	da 9 a 9	da	a	da	a	

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose
---	--	--

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato 	Prestazione energetica globale 	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  Se esistenti: 
--	--	---

**PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	1919 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile  EP <sub>gl,nren</sub>  87,03  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile  EP <sub>gl,ren</sub>  31,65  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		Emissioni di CO <sub>2</sub>  19,33  kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE  
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
Ren1	Intervento involucro opaco	SI	12	A2 (62,55 kWh/m <sup>2</sup> anno)	A2 62,55 kWh/m <sup>2</sup> anno



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	129	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	66.68	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.5169	
EP <sub>fluid</sub>	2.17	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>500</sub> /A <sub>ampulite</sub>	0.067	-
YE	0.14	W/m <sup>2</sup> K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-aria	2022		Energia elettrica	6.2	0.11 n <sub>b</sub>	12.43	7.29
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2022		Energia elettrica	5.6	1.16 n <sub>c</sub>	8.6	35.69
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2022		Energia elettrica	8	0.31 n <sub>w</sub>	10.62	44.05
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore	2021		Altro	0			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								





LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

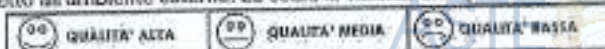
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportate la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP<sub>g,ren</sub>): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Data Ape: 07/09/2022



Con la presente si attesta che il tecnico DONDOLINI MARCO ha trasmesso telematicamente in data 07/09/2022

L'APE id: 0000522312 corredato dall'onere di deposito n. BOLLINO NON DOVUTO  
relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

C310.0.103.1265.9



Firmato Da: PIERLUIGI MELCHIONNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA.01 Serial#: 11F7C2966B30506D14B40546713C2A12





DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: 03(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari all'interno del composto edilizio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: Procedura Giudiziarie CTU
--	---	---

Dati Identificativi

Comune: Castiglione della Pescaia  
 Regione: TOSCANA  
 Indirizzo: VIA DEI GINEPRI 22  
 Piano: 3  
 Interno: 10  
 Coordinate GIS: 42.769921 N; 10.88105 E

Zona climatica: D  
 Anno di costruzione: 2022  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 42.25  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 42.25  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 198.68  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 198.68

Comune catastale	Castiglione della Pescaia (C310)	Sezione	Foglio	103	Particella	1265
Subalterni	da 10 a 10	da a	da a	da a	da a	

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto del rendimento degli impianti presenti.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p>	<p>Prestazione energetica globale</p>	<p>Riferimenti Gli Immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>                 In media:                  Superiori:                  Inferiori:             </p>
--	---------------------------------------	---

**PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	3240 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile  EP <sub>gl,nren</sub>  149.65  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile  EP <sub>gl,ren</sub>  36.04  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub>  33.22  kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Solare termico		
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE  
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,anno</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
Ren1	Realizzazione cappotto in EPS 120 spessore 4 cm	SI	10	D (119 kWh/m <sup>2</sup> anno)	D 119 kWh/m <sup>2</sup> anno



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	------------	---------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	198.68	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	80.33	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.4043	
EP <sub>tot</sub>	18.41	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>ext</sub> /A <sub>sup,ext</sub>	0.0639	
Y <sub>ext</sub>	0.01	W/m <sup>2</sup> K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-aria	2022	codice catasto omesso	Energia elettrica	5.2	0.27 n <sub>t</sub>	13.01	54.05
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2022	codice catasto omesso	Energia elettrica	5.6	0.77 n <sub>c</sub>	12.51	51.92
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2022	codice catasto omesso	Energia elettrica	1.2	0.31 n <sub>w</sub>	10.52	43.68
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	HP elettrica aria-aria	2022		Energia elettrica	5.2			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Posizionamento pannelli coibentanti in EPS 120 spessore 4 cm

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	PIERLUIGI MELCHIONNA	
Indirizzo	Grosseto VIA DEL BERNINA 13	
E-mail	p.melchionna@gmail.com	
Telefono	3475953250	
Titolo	Ingegneria Civile	
Ordine/iscrizione	Ingegneri; Sezione A- Ingegnere Civile e Ambientale; Grosseto; 784;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore PIERLUIGI MELCHIONNA, consapevole della responsabilità ascritte ai sensi degli artt. 293 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 10 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	Tecnico incaricato dal Tribunale di Grosseto in E.I. n. 59/2023. Valutazione effettuata esclusivamente da verifica visiva e per quanto applicabile da doc. presente in atti.	

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 25/09/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

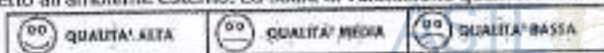
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali; tra le informazioni generali riportate la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP<sub>g,ren</sub>): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SISTEMI A FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Data Ape: 25/09/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Con la presente si attesta che il tecnico MELCHIONNA PIERLUIGI ha trasmesso telematicamente in data 25/09/2024 L'APE id: 0000797028 corredato dal contributo per attività di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000204385

relativamente all'unità catastale identificata con il codice:

C310.0.103.1265.10

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE


ASTE  
GIUDIZIARIE



DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere costitutivo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari del complesso (edificio): 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: Procedura Giudiziarie CTU
--	--	---

Dati identificativi

 Comune: Castiglione della Pescaia Regione: TOSCANA Indirizzo: VIA DEI GINEPRI 22 Piano: 3 Interno: 11 Coordinate GIS: 42.769921 N; 10.88105 E	Zona climatica: D Anno di costruzione: 2022 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 42.28 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 42.28 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 198.82 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 198.82		
Comune catastale: Castiglione della Pescaia (C310)	Sezione:	Foglio: 103	Particella: 1265
Subalterni: da 11 a 11	da a	da a	da a

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose
---	--	--

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato 	Prestazione energetica globale 	Riferimenti: Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  Esistenti: 
--	--	---

**PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	2688 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile  EP <sub>g,ren</sub>  124.04  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile  EP <sub>g,ren</sub>  29.88  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		Emissioni di CO <sub>2</sub>  27.54  kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE  
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>g,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA  raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
Ren1	Realizzazione cappotto in EPS 120 spessore 4 cm	SI	10	D (109.2 kWh/m <sup>2</sup> anno)	D 109.2 kWh/m <sup>2</sup> anno



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	------------	---------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	198.82	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	39.04	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.1964	
EP <sub>tot</sub>	11.67	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>scd</sub> /A <sub>sup</sub>	0.0437	-
Y <sub>E</sub>	0.14	W/m <sup>2</sup> K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-aria	2022	codice catasto omesso	Energia elettrica	6.2	0.24 n <sub>b</sub>	9.63	39.96
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2022	codice catasto omesso	Energia elettrica	5.6	0.68 n <sub>c</sub>	10.83	44.98
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2022	codice catasto omesso	Energia elettrica	1.2	0.35 n <sub>w</sub>	9.42	39.1
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	HP elettrica aria-aria	2022		Energia elettrica	6.2			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulla opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Posizionamento pannelli coibentanti in EPS 120 spessore 4 cm

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	PIERLUIGI MELCHIONNA	
Indirizzo	Grosseto VIA DEL BERNINA 13	
E-mail	p.melchionna@gmail.com	
Telefono	3475953250	
Titolo	Ingegneria Civile	
Ordine/iscrizione	Ingegneri, Sezione A- Ingegnere Civile e Ambientale; Grosseto; 784;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certifica PERLUIGI MELCHIONNA, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 401 del Codice Penale DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità al giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	Tecnico incaricato dal Tribunale di Grosseto in E.L. n. 59/2023. Valutazione effettuata esclusivamente da verifica visiva e per quanto applicabile da doc. presente in atti	

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 25/09/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Firmato Da: PIERLUIGI MELCHIONNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA.01 Serial: 18f72a68b3c504e0c4845457f5cc0d2



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

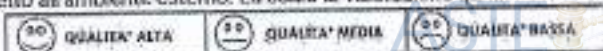
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportate la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPg,ren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Data Ape: 25/09/2024



Con la presente si attesta che il tecnico MELCHIONNA PIERLUIGI ha trasmesso telematicamente in data 25/09/2024 L'APE id: 0000798065 corredato dal contributo per attività di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000204404

relativamente all'unità catastale identificata con il codice:

C310.0.103.1265.11





DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: (1) abitazioni situate a residenza con carattere confortevole	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: Futuro passaggio di proprietà
--	--	--

Dati identificativi

Comune: Castiglione della Pescaia Regione: TOSCANA Indirizzo: VIA SANTA MARIA 22 Piano: Interno: 15 Coordinate GIS: 42.7638912 N; 10.8750284 E	Zona climatica: D Anno di costruzione: 2021 Superficie utile riscaldata (m²): 47 Superficie utile raffrescata (m²): 47 Volume lordo riscaldato (m³): 155 Volume lordo raffrescato (m³): 155
--	--

Comune catastrale	Castiglione della Pescaia (C310)	Sezione	Foglio	103	Particella	1265
Subalterni	da 15 a 15	da	a	da	a	

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose
---	---	--

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p>	<p>Prestazione energetica globale</p>	<p>Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Da poveri: [Bar chart showing lower performance]</p> <p>Da esitanti: [Bar chart showing similar performance]</p>
--	---------------------------------------	--

Firmato Da: PIERLUIGI MELCHIONNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA. G1 Serial#: 1174295523b19d0d045454573c002

**PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/> Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 87.03 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 31.65 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		Emissioni di CO <sub>2</sub> 19.33 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE  
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Intervento involucro opaco	SI	12	A2 (62.55 kWh/m <sup>2</sup> anno)	A2 62.55 kWh/m <sup>2</sup> anno





**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione MARCO DONDOLINI		
Indirizzo Grosseto DEI BARBERI 108		
Email marco.dondolini@alice.it		
Telefono 3398412150		
Titolo Diploma di Geometra		
Ordine/iscrizione Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati; Geometri; Grosseto; 966;		
Dichiarazione di indipendenza Il sottoscritto certifica MARCO DONDOLINI, consapevole delle responsabilità ascritte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità gli attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e fornisce il consenso di informare ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.		
Informazioni aggiuntive		

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Al fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 12/09/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

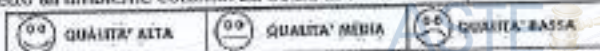


LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportate la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.  
 Prestazione energetica globale (EP<sub>g,ren</sub>): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).  
 Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.  
 Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.  
 Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



SISTEMA INFORMATIVO - APE



Data Ape: 12/09/2022



Con la presente si attesta che il tecnico DONDOLINI MARCO ha trasmesso telematicamente in data 12/09/2022

L'APE id: 0000523772 corredato dall'onere di deposito n. BOLLINO NON DOVUTO  
relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

C310.0.103.1265.15






DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: Edificio abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui composto edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
---	--	---

Dati identificativi

 Comune: Castiglione della Pescaia Regione: TOSCANA Indirizzo: VIA DEI GINEPRI 22 Piano: 4 Interno: Coordinate GIS: 42.75 N; 10.866667 E	Zona climatica: D Anno di costruzione: 2021 Superficie utile riscaldata (m²): 61 Superficie utile raffrescata (m²): 61 Volume lordo riscaldato (m³): 251.89 Volume lordo raffrescato (m³): 251.89
--	--

Comune catastale	Castiglione della Pescaia (C310)	Sezione	Foglio	103	Particella	1265
Subalterni	da 16 a 16		da 8	da	a	

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto del rendimento degli impianti presenti.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<p>Prestazione energetica globale</p>  <p><b>CLASSE ENERGETICA</b> <b>B</b> EP globale 79.67 kWh/m²/anno</p>	<p>Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Servizi: </p> <p>Decorazioni: </p>
INVERNO	ESTATE							

**PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTE ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	2492 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 79.67 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 34.67 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> 21.39 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Solare termico		
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE  
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
Rens	Fonti rinnovabili	NO	19.6	B (73.15 kWh/m <sup>2</sup> anno)	B 73.15 kWh/m <sup>2</sup> anno



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	251.89	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	96.69	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.3839	
EP <sub>int</sub>	22.12	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>ext</sub> /A <sub>superf</sub>	0.012	-
Y <sub>int</sub>	0.0201	W/m <sup>2</sup> K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP <sub>prent</sub>	EP <sub>nren</sub>
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-acqua			Energia elettrica		0.58 n <sub>a</sub>	19.93	18.49
Climatizzazione estiva	HP elettrica acqua-aria			Energia elettrica		1.17 n <sub>b</sub>	2.79	11.58
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico			Energia elettrica		0.28 n <sub>w</sub>	11.95	49.59
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	HP elettrica aria-acqua			Altro				
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

Pag. 3

Firmato Da: PIERLUIGI MELCHIONNA. Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA. G1. Serial#: 1170295653b5d0c094a4c64573c0d2

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

FONTI RINNOVABILI

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione		
MARIO FRANCO BERNUCCI		
Indirizzo		
Milano VIA AMPERE 115		
E-mail		
bernucci.mariofranco@gmail.com		
Telefono		
3892379637		
Titolo		
Diploma di Geometra		
Ordine/iscrizione		
Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati; Geometri Laureati; Massa-Carrara; 416;		
Dichiarazione di indipendenza		
Il sottoscritto certificatore MARIO FRANCO BERNUCCI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio-impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 14 aprile 2013, n. 75.		
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 03/05/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



Pag. 4

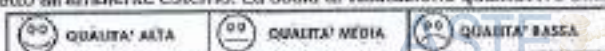


LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportate la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.  
Prestazione energetica globale (EP<sub>g,ren</sub>): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).  
Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.  
Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Data Ape:03/05/2024



Con la presente si attesta che il tecnico BERNUCCI MARIO FRANCO ha trasmesso telematicamente in data 03/05/2024 L'APE id: 0000748590 corredato dal contributo per attività di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000163923

relativamente all'unità catastale identificata con il codice:

C310.0.103.1265.16





DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: Et(1) abitazioni adatte a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari al cui composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: Procedura Giudiziarie CTU
---	--	---

Dati identificativi

	Comune: Castiglione della Pescaia Regione: TOSCANA Indirizzo: VIA DEI GINEPRI 22 Piano: 4-5 Interno: 13 Coordinate GIS: 42.769921 N; 10.88105 E	Zona climatica: D Anno di costruzione: 2022 Superficie utile riscaldata (m²): 50,38 Superficie utile raffrescata (m²): 50,38 Volume lordo riscaldato (m³): 236,91 Volume lordo raffrescato (m³): 236,91													
	<table border="1"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td>Castiglione della Pescaia (C310)</td> <td>Sezione</td> <td>Foglio</td> <td>103</td> <td>Particella</td> <td>1265</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da 154 a 154</td> <td>da a</td> <td>da a</td> <td>da a</td> <td>da a</td> <td></td> </tr> </table>		Comune catastale	Castiglione della Pescaia (C310)	Sezione	Foglio	103	Particella	1265	Subalterni	da 154 a 154	da a	da a	da a	da a
Comune catastale	Castiglione della Pescaia (C310)	Sezione	Foglio	103	Particella	1265									
Subalterni	da 154 a 154	da a	da a	da a	da a										

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone e cose

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

La sezione riporta l'Indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato 	Prestazione energetica globale 	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se non: Se non: 
--	--	--

**PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	3636 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 140.84 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 33.92 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		Emissioni di CO <sub>2</sub> 31.27 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI					
Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>ren</sub>	Realizzazione cappotto in EPS 120 spessore 4 cm	SI	10	C (131.3 kWh/m <sup>2</sup> anno)	C 131.3 kWh/m <sup>2</sup> anno



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	------------	---------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	236.91	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	74.28	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.3135	
EP <sub>ind</sub>	8.28	kWh/m <sup>2</sup> anno
Acq/Accqutte	0.0908	
YIE	0.01	W/m <sup>2</sup> K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-aria	2022	codice catasto omesso	Energia elettrica	6.2	0.24 n <sub>s</sub>	6.64	27.57
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2022	codice catasto omesso	Energia elettrica	7.5	0.76 n <sub>c</sub>	16.99	70.54
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2022	codice catasto omesso	Energia elettrica	1.2	0.35 n <sub>w</sub>	10.29	42.73
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	HP elettrica aria-aria	2022		Energia elettrica	6.2			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Posizionamento pannelli coibentanti in EPS 120 spessore 4 cm

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	PIERLUIGI MELCHIONNA	
Indirizzo	Grosseto VIA DEL BERNINA 13	
E-mail	p.melchionna@gmail.com	
Telefono	3475953250	
Titolo	Ingegneria Civile	
Ordine/iscrizione	Ingegneri, Sezione A- Ingegnere Civile e Ambientale; Grosseto; 784;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certifica PIERLUIGI MELCHIONNA, consapevole delle responsabilità previste ai sensi degli artt. 159 e 491 del Codice Penale, DICHIARARE di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 25.	
Informazioni aggiuntive	Tecnico incaricato dal Tribunale di Grosseto in E.I. n. 59/2023. Valutazione effettuata esclusivamente da verifica visiva e per quanto applicabile da doc. presente in atti	

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Al fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 25/09/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Firmato Dal: PIERLUIGI MELCHIONNA Emesso Dal: ARUBAPED EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 1f7f236683b10ddc74e44c5467731cc03



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

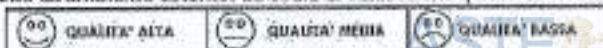
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP<sub>g,ren</sub>): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza la seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Ripporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Data Ape: 25/09/2024



Con la presente si attesta che il tecnico MELCHIONNA PIERLUIGI ha trasmesso telematicamente in data 25/09/2024 L'APE id: 0000799479 corredato dal contributo per attività di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000204416

relativamente all'unità catastale identificata con il codice:

C310.0.103.1265.154



Firmato Da: PIERLUIGI MELCHIONNA, Espresso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA.01, Serial#: 7872946620600004845457130002





**RE: Richiesta gravami e millesimi appartamenti in Santa Maria da CTU Tribunale di Grosseto**

Da **COSECOSRL** <cosecosrl@legalmail.it>

A **pierluigi.melchionna@ingpec.eu** <pierluigi.melchionna@ingpec.eu>

Data giovedì 12 settembre 2024 - 12:24

Buongiorno,  
avendo appena redatto il rendiconto consuntivo 23/24 posso confermare che al 31/08/2024 la ██████████ non ha debiti verso il condominio, anzi risulta un credito complessivo di € 182,37.

Si allega la tabella dei millesimi generali suddiviso per unità immobiliare e il regolamento condominiale.

Restando a disposizione, porgo cordiali saluti.

Luca Ronca

Co.se.co. Amministrazioni s.a.s. di Ronca Luca & C.  
Via Svizzera 160, Grosseto  
Via F.lli Cervi 39/B, Castiglione della Pescaia (GR)  
0564 457157 - 0564 933883 - 351 9033666

Le informazioni trasmesse sono destinate esclusivamente alla persona o alla società in indirizzo e sono da intendersi confidenziali e riservate. Ogni trasmissione, inoltro, diffusione o altro uso di queste informazioni a persone o società differenti dal destinatario è proibita. Se ricevete questa comunicazione per errore, contattate il mittente e cancellate le informazioni da ogni computer. Ringraziamo anticipatamente per la vostra preziosa collaborazione.

The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material. Any review, retransmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error, please contact the sender and delete the material from any computer. Thank you in advance for your contribution.

In data 2024-08-28T10:21:23+0200, pierluigi.melchionna@ingpec.eu <pierluigi.melchionna@ingpec.eu> ha scritto:

Spettabile COSECO Amministrazioni

sono l'Ing. Pierluigi Melchionna e scrivo in qualità di CTU del Tribunale di Grosseto nell'ambito della Esecuzione Immobiliare n. 59/2023 per la stima di n. 13 immobili (n. 6 appartamenti e n. 7 posti auto) nel complesso via Dei Ginepri n. 22, loc. Santa Maria in Castiglione della Pescaia, così censiti

1) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 9, categoria A/2, classe 5, consistenza 2,5 vani, piano secondo, rendita Euro 464,81.

2) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 10, categoria A/2, classe 5, consistenza 2,5 vani, piano terzo, rendita Euro 464,81.



ALLEGATO "D"  
Repertorio N. 48636  
Raccolta N. 17754

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Comune di

# Castiglione della Pescaia

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Comparto CR020

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

## LOTTO 3

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

### REGOLAMENTO



di

### CONDOMINIO

*[Handwritten signature]*

*[Large handwritten signature]*

Firmato Da: PIERLUCA MELCHIONNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA 01 Serial#: 117216888326001041645773.0002

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

del fabbricato posto in Comune di Castiglione della Pescaia comparto CR020 lotto 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Capo I

## PARTI, COSE E IMPIANTI COMUNI

## Art. 1.

Le norme del presente regolamento hanno valore in quanto non siano in contrasto e non modifichino i diritti di ciascun condomino risultanti dagli atti di acquisto o di costituzione del condominio, o dalle successive convenzioni aventi valore contrattuale.

## Art. 2.

**Parti, cose e impianti di proprietà e uso comune ed indivisibile a tutti i condomini**

Sono di proprietà ed uso comune <sup>(1)</sup> ed indivisibile a tutti i condomini: il suolo su cui sorge l'intero edificio ed il relativo sottosuolo; le opere di fondazioni; tutti indistintamente i muri maestri e le altre strutture portanti (muri che sono necessari alla statica dell'intero edificio), il tetto o il lastrico solare non accessibile, i locali ed i depositi dei servizi comuni; il cornicione e tutte le opere decorative esterne dell'edificio comprese quelle di rivestimento; le installazioni antincendio; l'intercapedine che circonda le murature perimetrali di fondazione con le opere annesse per proteggere dalla umidità le murature stesse; l'impianto di acquedotto compreso l'autoclave, l'impianto della luce e forza motrice elettrica; la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere, sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive.

## Art. 3.

**Parti, cose e impianti di proprietà ed uso comune solo ad un gruppo di condomini**

Sono di proprietà ed uso comune ed indivisibile dei soli condomini a cui possono servire, le scale di servizio dei singoli nuclei compresi tutti gli accessori di esse; come i pianerottoli, le dipinture, le zoccolature, gli infissi le finestre, la copertura del vano di scala, le linee e gli apparecchi d'illuminazione con i relativi locali sottoscala; i percorsi di accesso ai garages ed al cortile e con tutto ciò che ad essa è necessario o è solito essere collegato; linee elettriche di alimentazione; l'impianto comune per il funzionamento degli apparecchi radio e TV.

## Art. 4.

**Valori proporzionali delle quote dei partecipanti al condominio**

A tutti gli effetti degli art. 1123<sup>(2)</sup>, 1124<sup>(3)</sup>, 1128<sup>(4)</sup>, 1136<sup>(5)</sup> del codice civile, la entità delle quote di comproprietà di ciascun condomino, espressa in millesimi, resta

<sup>1)</sup> Art. 1117. Parti comuni dell'edificio.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contratto non risulta dal titolo:

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2) i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

<sup>2)</sup> Art. 1123. Ripartizione delle spese. Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione (c. 1104, 11182; art. c. 63, 68 ss.).

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità (art. c. 63).





ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

stabilita come da tabelle allegate che fanno parte integrante e sostanziale del presente regolamento.

**Art. 5.****Modifica al valore delle quote**

I valori di cui all'art. 4 potranno essere modificati, anche a richiesta di un solo condomino:

- se risulta che essi siano derivati da uno o più errori;
- se si sono verificate delle modifiche nelle condizioni di una parte dell'edificio, per cui sia venuto notevolmente ad alterarsi il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o appartamenti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

<sup>3</sup> Art. 1124. *Manutenzione e ricostruzione delle scale.* Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (art. c. 68 ss.). Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

<sup>4</sup> Art. 1126. *Lastrici solari di uso esclusivo.* Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno (art. c. 68 ss.).

<sup>5</sup> Art. 1136. *Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.* L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio (art. c. 67 ss.).

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (art. c. 61<sup>2</sup>).

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se ripartita un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore (c. 1129) o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo (c. 1131<sup>2</sup>), nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio (art. c. 62<sup>2</sup>).

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Dalle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore (c. 1138<sup>2</sup>).







del gas in tali caveali è consentito solo l'installazione di impianto elettrico. L'occupazione delle anzidette parti comuni può essere autorizzata solo se per deposito di materiali e attrezzi inerenti lavori da eseguirsi nelle parti di proprietà esclusiva dei condomini, e sempre se tali occupazioni siano limitate come spazio e come durata al minimo indispensabile. In ogni caso non potrà mai essere impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.

b) Resta vietato ai proprietari del pianterreno di eseguire scavi di qualunque genere nel sottosuolo dell'edificio, anche se essi non arrechino danni agli altri condomini o alle murature portanti dell'edificio stesso.

c) E' vietato collocare piante e vasi da fiori sui davanzali o sui balconi al di fuori degli appositi posti ivi costruiti per tale scopo; in ogni caso dovrà essere sempre evitato che le acque d'innaffio o di infiltrazione possano dare molestie o sporcare i balconi, finestre o terrazzi dei piani sottostanti.

d) L'applicazione di targhe che ciascun condomino volesse applicare all'esterno del portone d'ingresso, o all'esterno del portoncino dell'appartamento o a ridosso dei davanzali dei propri balconi, o tra gli stipiti delle proprie finestre, o in qualsiasi altra parte esterna dello stabile, sia per indicare il proprio nome (o di una ditta della quale egli si interessi), sia per una qualsiasi leggenda con diciture pubblicitarie, resta consentita solo rispettando le norme particolari che l'amministrazione del condominio avrà stabilito, disciplinando le misure (per la necessaria uniformità) e le altre modalità. Tutte le suddette leggende e targhe dovranno essere di misure non ingombranti, e sempre compatibili con l'estetica e le forme architettoniche dell'edificio.

E' vietata l'apposizione di targhette, o di altri segni indicatori nell'androne, disimpegno e scale; sarà invece consentito un quadro indicatore generale con cassette destinate alla corrispondenza di ciascun casigliano.

e) E' vietato stendere biancheria o altro sui balconi.

f) E' vietato battere tappeti, coperte, ecc., dai loggiati verso il cortile ed all'interno dei vani di scala e nell'androne.

g) E' vietato far entrare e sostare, anche temporaneamente, nell'androne, nel cortile, nei vani scala ecc. mezzi di qualsiasi genere e trazione compresi cicli e motocicli, nonché veicoli che possano danneggiare queste parti comuni.

h) E' vietato tenere in qualsiasi locale, o spazio comune o non comune, abitato dal condomino o da suoi inquilini, animali di qualsiasi specie, ad eccezione di uccelli, cani e gatti, purché non arrechino danni o disturbi agli altri condomini. Ai detentori di cani è fatto obbligo di tenerli al guinzaglio, quando escono dall'appartamento, evitando che abbaiano o rechino disturbi specie di notte.

i) E' vietato gettare immondizie o altri qualsiasi oggetti dalle finestre o nel vano scala.

## Art. 8.

### *Diritto di sopraelevazione*

Tenuto conto che l'edificio in condominio fu progettato ed eseguito per il numero di piani ch'esso attualmente ha, per non arrecare sicuro pregiudizio al suo aspetto architettonico, e per non diminuire l'aria e la luce ai piani esistenti, resta vietata ogni sopraelevazione totale o parziale, a carattere provvisorio o duraturo, a qualsiasi uso fosse destinata e da chiunque voglia essere fatta, ed in special modo dai proprietari dell'ultimo piano, salvo l'unanime delibera dell'assemblea regolarmente convalidata e controfirmata da tutte le parti.

## Art. 9.

### *Divieto di cessione del diritto di sopraelevazione*

Nel caso che la sopraelevazione sia deliberata, chi ne ha acquisito il diritto non può cederlo, né a titolo gratuito, né oneroso, senza il consenso dell'assemblea dei condomini, che dovrà decidere con la stessa maggioranza prevista dal quinto comma dell'art. 1136<sup>(\*)</sup>

<sup>\*</sup> Art. 1136. Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni. L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio (art. c. 67 ss.).

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (art. c. 61<sup>2</sup>).



**Art. 10.****Opposizione alla sopraelevazione**

Ciascun condomino potrà fare motivata opposizione alla sopraelevazione nei casi in cui essa possa essere consentita, e sempre quando ricorrano gli estremi previsti dalla legge (secondo comma art. 1120<sup>(10)</sup>, e secondo e terzo comma art. 1127<sup>(11)</sup> codice civile); tale opposizione dovrà essere fatta nel termine di un mese dalla data in cui l'amministrazione ha reso possibile ai condomini la visione del progetto di sovralzamento.

**Art. 11.****Appartenenza delle parti d'uso comune della sopraelevazione**

I muri maestri, le scale, le coperture, gli impianti e tutte le altre parti della sopraelevazione che l'art. 1117<sup>(12)</sup> comprende nelle parti comuni dell'edificio, o che comunque servono all'uso comune, da chiunque fossero state pagate e costruite, appena ultimate, diverranno di proprietà comune e saranno quindi disciplinate come tutte le altre consimili dell'edificio preesistente.

*Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di secondo convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.*

*Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore (c. 1129) o le lit. attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo (c. 11313), nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.*

*Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio (art. c. 62<sup>2</sup>).*

*L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.*

*Dalle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore (c. 1138<sup>4</sup>).*

<sup>10</sup> Art. 1120. *Innovazioni. I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (c. 1108<sup>1</sup>) (1) (2).*

*Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inusabili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (c. 1108<sup>1</sup>, 1136<sup>4</sup>).*

**Art. 1127. Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.** *Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può fare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.*

*La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentano.*

*I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.*

*Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.*

<sup>12</sup> Art. 1117. *Parti comuni dell'edificio. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo.*

*1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;*

*2) i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stambei e per altri simili servizi in comune;*

*3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.*



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Art. 12.

*Indennità dovuta per la sopraelevazione*

Nel caso in cui la sopraelevazione possa essere consentita, il condomino che la esegue dovrà corrispondere agli altri condomini una indennità pari alla differenza tra il valore attuale della quota di comproprietà del suolo di ciascuno di essi (corrispondente all'area da occuparsi con la nuova fabbrica) prima della sopraelevazione, e l'analogo valore a cui la stessa quota di comproprietà del suolo si è ridotta dopo la sopraelevazione stessa, per effetto dei nuovi diritti sul detto suolo viene ad avere il proprietario (o i proprietari) del nuovo sopralzo. Ai valori delle quote di suolo potranno essere aggiunti quelli relativi alle singole proprietà di ciascun condomino se, dopo la sopraelevazione, queste proprietà hanno subito danni economici apprezzabili, tali da giustificare il corrispondente aumento dell'indennizzo.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



*[Large, illegible handwritten signature or stamp in black ink]*

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Capo III  
DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI DI LORO ESCLUSIVA  
PROPRIETÀ'

## Art. 13.

*Limitazioni e divieti nella destinazione*

a) Gli appartamenti dell'edificio potranno essere destinati esclusivamente ad uso di civili abitazioni, o a studi professionali privati; ogni diverso uso di essi dovrà essere consentito dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, secondo comma (prima convocazione: maggioranza intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio; seconda convocazione: un terzo dei partecipanti al condominio e un terzo del valore dell'edificio).

b) Resta vietata tassativamente la destinazione di uno o più appartamenti, o dei locali a pianterreno ad uso: di sanatori, cliniche mediche o chirurgiche, dispensari di qualunque specie, scuole di musica, canto o ballo, stanze mobiliate in affitto ad ore, pensioni, ristoranti, alloggio anche temporaneo di persone di dubbia moralità, ritrovi, circoli, sedi di associazioni, istituti privati; ed in genere resta vietato qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini, o che sia contrario all'igiene, alla morale o al decoro dell'edificio.

c) Tutti i locali, in genere, non potranno contenere apparecchi o macchine o impianti rumorosi, o emananti esalazioni sgradevoli o nocive;

d) E' tassativamente vietato ai condomini di fare qualunque modifica od innovazione alle cose comuni, anche se in corrispondenza delle singole proprietà individuali (come per esempio: incavi o porte nei muri maestri interni od esterni, anche se trattasi di ingrandimenti di vani esistenti); ed in genere ogni lavoro o variante che possa in qualunque modo avere attinenza con la struttura organica dell'edificio tanto da poterne menomare la statica, l'igiene, o il suo aspetto architettonico sia interno (verso atrii e cortili), che esterno (verso strada), senza il consenso dell'assemblea che potrà autorizzare l'innovazione o la modifica (anche con limitazioni e norme speciali).

L'assemblea, per le decisioni del caso, potrà richiedere il parere del tecnico prima di deliberare sul richiesto consenso. Ma in ogni caso le sue decisioni dovranno essere prese e comunicate all'interessato non oltre un mese dalla data della richiesta scritta.

e) Resta ugualmente vietato:

- sovraccaricare i pavimenti dei propri ambienti o terrazze, o di spaccare legno o altro, per il danno che può derivare ai solai ed ai soffitti sottostanti;
- far ristagnare acque od altri liquidi sui pavimenti tanto da permettere la loro infiltrazione nei solai;
- suonare, cantare, tenere la radio o televisione con tonalità troppo alta, dopo le ore 22 o durante le normali ore di siesta;
- lasciare bambini per le scale, nei cortili e negli altri posti comuni;
- manomettere impianti comuni anche nei locali di proprietà esclusiva, senza il preventivo avviso e l'autorizzazione dell'amministrazione.

## Art. 14.

*Vendita o affitto dei propri locali*

Ogni condomino, tanto se vende, quanto se cede in fitto, in tutto o in parte, i locali di sua proprietà, dovrà prescegliere compratori od inquilini di ineccepibili qualità personali, i quali, a loro volta, dovranno sottomettersi e conformarsi alle norme tutte che disciplinano il presente regolamento di condominio; questo pertanto dovrà far parte integrante dei relativi contratti di vendita o di affitto.

Sarà obbligo dei condomini proibire ai propri inquilini il subaffitto totale o parziale dei vani locali, sotto qualsiasi forma. Il condomino locatore risponderà in proprio dei danni e delle spese verso gli altri condomini.



## Art. 15.

**Obblighi di ciascun condomino**

Il cambiamento sostanziale di destinazione dei propri locali deve essere sempre, dall'interessato, notificato all'amministrazione.

All'amministrazione stessa ogni condomino ha pure l'obbligo di comunicare: *ENTRATA GIOIANNI*

- a) il proprio domicilio nel caso ch'egli non abiti nell'appartamento o in un locale facente parte del condominio;
- b) le generalità del nuovo proprietario o dell'inquilino, nel caso che egli abbia alienata o affittata per periodo superiore al mese in tutto o in parte la sua quota;
- c) l'assicurazione di aver ceduto al nuovo proprietario anche la sua quota di comproprietà dei fondi di riserva per spese straordinarie ed ammortamento degli impianti comuni.

Il condomino che, assentandosi dall'alloggio o dai locali di sua proprietà, intende lasciarli disabitati per alcuni giorni, è tenuto a consegnare la chiave della porta d'ingresso a persona di sua fiducia, facilmente reperibile, dandone avviso all'amministratore, affinché in caso di necessità, sia possibile accedere nei detti locali, per provvedere alle riparazioni urgenti per eventuali guasti o per la eliminazione di inconvenienti che potessero recar danno alle cose comuni ed a quelle degli altri condomini.

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie ad evitare danni alle proprietà degli altri ed alle parti comuni. Egli, a richiesta dell'amministrazione e previo congruo avviso, deve consentire a che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda alle opportune ispezioni per la verifica dei lavori da farsi, o che siano in corso di esecuzione, sulle parti comuni dello stabile nell'interesse sia di un singolo condomino che dell'intero condominio.

Il solo rifiuto da parte del proprietario (o del suo inquilino) a consentire l'ingresso nell'appartamento ai fini di cui sopra, lo renderà passibile di una penale che sarà determinata dall'assemblea dei condomini.

Ogni condomino o inquilino sarà tenuto a dare sollecitamente notizia all'amministrazione di qualunque guasto che, per qualsiasi ragione, venisse a verificarsi nei propri locali, o nelle parti comuni dell'edificio da lui tenuto in uso; guasti che possano comunque arrecar danno alla proprietà comune o degli altri condomini confinanti. I danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia del guasto, saranno a carico del proprietario dell'appartamento in cui il guasto si è verificato, rimanendo a lui la facoltà di rivalersi verso il proprio inquilino o verso chiunque altro sia il vero responsabile dei danni stessi.



Firmato Da: PIERLUIGI MELCHIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA G1 Secure: 1f772595b5d503d5c304545457f2ad2



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®Capo IV  
RIPARTIZIONE DELLE SPESE

## Art. 16.

**Spese inerenti le parti e servizi comuni indivisibili**

Le spese per la conservazione e per la manutenzione (sia ordinaria che straordinaria) delle cose comuni o destinate ad uso comune, nonché quelle per i servizi comuni, parti, cose e impianti elencati nell'art. 2; ed ancora quelle per l'assicurazione dell'edificio che l'assemblea deliberasse di stipulare contro i danni derivanti da incendi, dal fulmine, dallo scoppio di gas, e quelle altre spese eventuali di amministrazione del condominio, saranno ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà di ciascuno, salvo quanto di diverso sia stabilito negli articoli seguenti.

Sono pure comprese in questo gruppo le spese riconosciute necessarie per innovazioni alle cose comuni deliberate dall'assemblea con le norme dell'art. 1120 del codice civile<sup>(13)</sup> e quelle che, avendo carattere di urgenza, sono rimborsabili al condomino che le ha anticipate (art. 1134).<sup>(14)</sup>

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del contributo nelle spese di cui innanzi, abbandonando o rinunciando alla proprietà delle cose anzidette.

## Art. 17.

**Spese inerenti le parti e servizi di proprietà comune solo ad un gruppo di condomini (parti comuni divisibili)**

Le spese per la conservazione e manutenzione (ordinarie e straordinarie) delle cose comuni elencate nell'art. 3<sup>o</sup> precedente, nonché quelle relative ai servizi di illuminazione dell'androne, delle scale e dei cortili (salvo quanto di diverso è regolato per le scale, solai e volte), vanno ripartite fra i condomini ai quali sono imputabili in parti proporzionali ai millesimi corrispondenti alle singole proprietà.

## Art. 18.

**Spese per l'acqua ed altre forniture**

Nel caso che l'ente fornitore dell'acqua potabile abbia impiantato un solo contatore generale per la misura del consumo dell'intero edificio, occorrerà che ciascun condomino utente collochi (a sue spese) all'inizio del suo impianto idrico un apposito contatore divisionale.

L'onere per la lettura dei contatori divisionali e per la loro manutenzione, nonché le relative quantità d'acqua consumate saranno a carico dei singoli utenti.

Tale norma può essere applicata a qualunque altra fornitura.

<sup>13</sup> Art. 1120. Innovazioni. I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (c. 11081) (1) (2).

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inusabili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (c. 11081, 11384).

Le deliberazioni che hanno per oggetto le opere e gli interventi di realizzazione di parcheggi sono approvate, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, 2° comma, cod. civ., restando fermo quanto disposto dagli artt. 1120, 2° comma, e 1121, 3° comma cod. civ.: art. 9,3, l. 24 marzo 1989, n. 122.

Le deliberazioni che hanno per oggetto interventi e innovazioni volti all'uso razionale dell'energia sono approvate con la maggioranza delle quote millesimali: art. 26, l. 9 gennaio 1991, n. 10.

(2) Gli interventi di recupero possono essere deliberati dalla maggioranza dei condomini che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio: art. 15.1, l. 17 febbraio 1992, n. 179.

<sup>14</sup> Art. 1134. Spese fatte dal condomino. Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni (c. 1117) senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente (c. 1110).



**Art. 19.****Spese per i marciapiedi stradali all'interno del lotto**

Le spese per riparazioni o ricostruzione delle pavimentazioni dei marciapiedi fronteggianti i prospetti dell'edificio comune, per la quota parte che ciascun regolamento comunale pone a carico dei proprietari dell'edificio stesso, dovranno essere ripartite per un quarto a carico dei proprietari dei locali di pianterreno aventi accesso diretto sulla strada, e per tre quarti a carico di tutti i rimanenti condomini dei piani superiori. Solo nel caso che tali spese siano state determinate da colpa o dall'uso speciale che ne facessero i proprietari o i conduttori dei detti locali di pianterreno, le spese stesse resteranno tutte a carico di chi ne ha dato motivo.

**Art. 20.****Spese per la manutenzione delle scale**

Per le scale e parti accessorie, appartenendo esse pro indiviso a tutti i condomini (compresi quelli che non se ne servono), le relative spese di costruzione, ricostruzione e manutenzione straordinaria (come per esempio quelle derivanti dal crollo o dal rifacimento per dissesti derivanti anche da cause estranee all'uso della scala), sono a carico di tutti i medesimi condomini e vanno suddivise in proporzione del valore di ciascuna quota.

Le spese inerenti la manutenzione ordinaria sono quelle che devono invece essere ripartite sulla base di quanto stabilisce l'art. 1124 del codice civile.<sup>(15)</sup>

La ripartizione di queste spese sarà fatta in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Le singole quote per piano saranno rappresentate da frazioni aventi per numeratore il numero d'ordine progressivo di ciascun piano e per denominatore la somma di questi numeri d'ordine.

**Art. 21. . .****Spese inerenti le parti e servizi comuni del comparto CR020 Santa Maria**

Le spese per la conservazione e per la manutenzione (sia ordinaria che straordinaria) delle cose comuni o destinate ad uso comune, quelle per i servizi comuni, parti, cose e impianti posti nel comparto nonché quelle relative al mantenimento delle opere di urbanizzazione primaria fino alla presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale dovranno essere sostenute da tutti i condomini del comparto CR020 Santa Maria di Castiglione della Pescaia pertanto il condominio di questo lotto si impegna attraverso il suo organo definito con il successivo art. 27 a

- partecipare alla formazione del futuro supercondominio che comprenderà tutti i proprietari del comparto stesso,
- corrispondere tutte le spese derivanti dall'amministrazione del supercondominio

Art. 22. ....omissis.....

**Art. 23.****Manutenzione e riparazione dei solai, volte, soffitti, pavimenti, balconi**

Le spese inerenti questa parti dell'edificio varino ripartite a norma dell'art. 1125 del codice civile.<sup>(16)</sup>

<sup>15</sup> Art. 1124. *Manutenzione e ricostruzione delle scale.* Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (art. c. 68 ss.). Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

<sup>16</sup> Art. 1125. *Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai.* Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari di due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tintina e la decorazione del soffitto.



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Capo V

## ASSICURAZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO

## Art. 24.

**Assicurazioni**

L'intero edificio dovrà essere assicurato contro i danni derivanti da incendi, dal fulmine ecc. e resta stabilito che solo l'assemblea potrà scegliere l'istituto assicuratore e determinare la misura del capitale da assicurare e le sue eventuali variazioni.

Un perito scelto dall'assemblea stabilirà il danno subito dalle cose comuni e quelli subiti dalle parti di proprietà esclusiva, al fine di dividere proporzionalmente sia l'indennità che la somma d'integrazione eventualmente occorrente al ripristino.

## Art. 25.

**Perimento accidentale dell'edificio**

Nel caso che l'edificio venga distrutto accidentalmente, si applicheranno le norme del primo comma dell'art. 1128 del codice civile.<sup>(17)</sup>

a) Nel caso di distruzione parziale il calcolo della parte distrutta, per vedere se essa costituisca o meno i tre quarti del fabbricato, sarà fatto determinando il valore attuale dell'edificio parzialmente distrutto e raffrontando tale risultato con l'analogo valore che l'edificio stesso aveva prima della distruzione. Nella determinazione di questi due valori non si terrà conto del valore del suolo.

La vendita all'asta del suolo e dei materiali di risulta (ad esclusione di quelli chiaramente appartenenti a proprietari esclusivi) potrà essere sostituita in quella a trattativa privata o in quell'altra forma che tutti i condomini, d'accordo, decideranno al riguardo. La ripartizione delle somme ottenute da tale vendita sarà fatta in misura proporzionale ai valori delle singole quote che i condomini avevano prima che si verificasse il perimento dell'edificio. In questo caso si avrà lo scioglimento del condominio, anche se non vi è stata da parte dei condomini la richiesta per la vendita all'asta del suolo e dei materiali.

b) Nel caso che il perimento dell'edificio avvenga per una parte minore dei tre quarti del suo valore, l'assemblea delibererà sulla ricostruzione delle parti comuni. Pertanto ciascun condomino, oltre a partecipare a tale ricostruzione in proporzione ai suoi diritti sulle parti comuni stesse, sarà obbligato a ricostruire o a riparare anche la sua proprietà esclusiva.

I condomini che non intendono partecipare alla ricostruzione di tali parti comuni, o si rifiutino di ricostruire il proprio piano o appartamento, devono cedere agli altri partecipanti i loro diritti, anche sulle parti di loro proprietà esclusiva (dando la preferenza a quei condomini che abbiano subito maggior danno), facendo stabilire il corrispettivo della cessione da un perito nominato dall'assemblea.

L'assemblea delibererà con la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (secondo comma, art. 1136 codice civile).<sup>(18)</sup>

<sup>17</sup> Art. 1128. *Perimento totale o parziale dell'edificio.* Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse (c. 1123).

L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere (c. 2932) agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini.

<sup>18</sup> Art. 1136. *Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.* L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio (art. c. 67 ss.).

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (art. c. 612).

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è





Capo VI  
AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

## Art. 26.

**Nomina dell'amministrazione**

L'assemblea con deliberazione approvata dalla maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo del valore dell'edificio (sia in prima che in seconda convocazione), nomina un amministratore, che può essere scelto tra i partecipanti al condominio, ma anche tra estranei. La stessa assemblea nomina pure un consiglio di condomini, di tre membri, con le funzioni di cui al seguente art. 30.

Le funzioni dell'amministratore sono regolate dagli artt. 1129, 1130, 1131 e 1133 del codice civile.<sup>(19)</sup>

La proprietà si riserva l'amministrazione fino alla data dell'abitabilità con facoltà di nominare un amministratore per il primo anno.

All'amministratore spetterà un compenso che viene stabilito annualmente dall'assemblea, quando questa dovrà riunirsi per esaminare il rendiconto annuale.

*valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.*

*Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore (c. 1129) o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo (c. 1131), nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.*

*Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1126 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio (art. c. 622) (1).*

*L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati trattati alla riunione.*

*Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore (c. 1134).*

*(1) Gli interventi di recupero possono essere deliberati dalla maggioranza dei condomini che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio: art. 15.1, l. 17 febbraio 1992, n. 179.*

*<sup>19</sup> Art. 1129. Nomina e revoca dell'amministratore. Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore (c. 1106). Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.*

*L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea (c. 11364).*

*Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità (art. c. 64).*

*La nomina e la revocazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro (c. 1133-4; art. c. 71).*

*Art. 1130. Attribuzioni dell'amministratore. L'amministratore deve:*

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini (c. 1135, 2a.) e curare l'osservanza del regolamento di condominio (c. 1138);*
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini (c. 1117);*
- 3) riscuotere i contributi (c. 1123-1126) ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;*
- 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.*

*Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione (c. 1129, 1135 n. 3).*

*Art. 1131. Rappresentanza. Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio (c. 1138) o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi (art. c. 65).*

*Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio (c. 1117); a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.*

*Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini (c. 11364).*

*L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato (c. 1129; art. c. 64) ed è tenuto al risarcimento dei danni (c. 11384).*

*Art. 1133. Provvedimenti presi dall'amministratore. I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nei termini previsti dall'art. 1137.*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di render conto della sua gestione, e deve in ogni caso consegnare al suo successore, ed in sua mancanza, al consiglio dei condomini, tutti i documenti e gli atti relativi alla sua gestione entro quindici giorni dalla partecipazione della revoca o delle sue dimissioni, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col condominio.

**Art. 27.**

**Consiglio dei condomini**

Il consiglio dei condomini è composto di tre membri eletti dall'assemblea e dura in carica un anno.

Esso è l'organo consultivo dell'amministratore, che lo convocherà almeno ogni tre mesi.

Il consiglio dei condomini deve anche esercitare il controllo amministrativo tecnico e contabile sulla gestione del condominio e riferirne alla assemblea.

Esso sostituisce l'amministratore in caso di assenza temporanea.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Art. 28.**

**Compiti dell'amministratore**

a) L'amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, di nettezza e di illuminazione dell'edificio e in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni, e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

All'uopo egli compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Lo stesso preventivo e progetto dev'essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei condomini, ed, entro venti giorni dall'approvazione stessa, ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo, destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa.

b) Per i compiti inerenti la conservazione e l'uso delle cose comuni è messo a disposizione dell'amministratore un fondo adeguato in denaro il cui importo e le modalità di corresponsione sono stabiliti dall'assemblea all'atto dell'approvazione del preventivo di cui al secondo comma della lettera a) precedente.

c) L'amministratore inoltre provvede:

- all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;

- alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione e al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;

- a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze fra condomini;

- agli affitti dei locali comuni, purché la loro durata non ecceda i due anni, su conforme parere del consiglio dei condomini;

- agli atti che abbiano per scopo la conservazione di diritti comuni.

d) L'amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse abbiano carattere urgente ed inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole del consiglio dei condomini, fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'assemblea per la ratifica

Egli, alla fine di ciascun anno, deve render conto della sua gestione alla assemblea.

e) L'amministratore stabilirà eventualmente le norme, gli orari e i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentito il consiglio dei condomini.

Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso al consiglio dei condomini o all'assemblea da parte del condomino che si ritenga leso.

Tutti i reclami riferentisi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'amministratore.

f) L'amministratore deve tenere: il registro dei verbali; il libro di cassa ad entrata ed uscita; un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e delle



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



residenze, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio e qualsiasi altro registro previsto per legge.

Il registro e il libro di cassa devono essere vidimati in ogni foglio da un membro del consiglio dei condomini o nelle forme previste dalla legge.

#### Art. 29.

##### *Fondo di riserva per la manutenzione straordinaria*

L'assemblea dovrà stabilire quali siano le opere di manutenzione straordinaria necessarie; provvedere affinché siano eseguite; fissarne l'importo; ripartirlo fra i condomini.

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria o ad altre esigenze speciali e imprevedibili, sarà costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari.

L'amministrazione del fondo di riserva dev'essere tenuta distinta da quella del fondo comune di cui alla lettera b) dell'art. 28.

I capitali accantonati nei fondi suddetti devono essere depositati in libretti intestati al condominio, presso un istituto di credito che offra serie garanzie, scelto dall'assemblea.

I prelevamenti dal fondo comune saranno fatti dall'amministratore. I prelevamenti dal fondo di riserva non potranno effettuarsi se non con la firma dell'amministratore e di due membri del consiglio dei condomini, salvo sempre la ratifica dell'assemblea.

#### Art. 30.

##### *Chiusura dell'esercizio finanziario*

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 dicembre

La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro quindici giorni dalla comunicazione dell'amministratore.

Trascorso inutilmente tale termine, per ogni giorno di ritardo sul pagamento della somma anzidetta, sarà applicata una sanzione pecuniaria stabilita dall'assemblea.

Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie di cui all'art. 29.

#### Art. 31.

##### *Rappresentanza legale*

L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 del codice civile. Questo potere gli viene conferito limitatamente alla tutela dei diritti sulle cose comuni e degli interessi comuni; giacché per quanto riguarda le singole proprietà individuali ed i diritti ad esse inerenti, la loro rappresentanza spetta a ciascun partecipante.



*[Illegible handwritten signatures and notes in black ink, covering the lower half of the page.]*

Fornito da: PIERLUIGI MELCHIONNA - Emesso da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1871296803b503c0404e5457f0cc42



Capo VII  
ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

## Art. 32.

**Convocazione**

L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria non oltre i sessanta giorni dalla chiusura dell'anno finanziario, e in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini o da quanti rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o raccomandata a mano, almeno otto giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del riparto spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno indicante le materie da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea, e la data dell'adunanza in seconda convocazione, che può essere fissata in un giorno successivo alla prima, ma non oltre i dieci giorni dalla medesima.

Se l'amministratore o il consiglio dei condomini omettono di convocare l'assemblea, questa può essere convocata da ciascun condomino con le formalità di cui sopra.

Il disposto del precedente comma si applica anche nel caso in cui l'amministratore non provveda alla convocazione dell'assemblea entro dieci giorni dalla richiesta fattane dai condomini a norma del primo comma del presente articolo.

I convenuti all'assemblea dei condomini, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un presidente e un segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio, escluso l'amministratore.

## Art. 33.

**Diritto di voto e di delega**

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche estranea al condominio, che non sia l'amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati, in difetto di che vi provvederà, per sorteggio, il presidente.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano interesse o per i quali esistano rapporti di forniture o lavori tra essi e il condominio.

Il condomino, che sia amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

## Art. 34.

**Validità per la costituzione dell'assemblea**

L'assemblea è regolarmente costituita quando gli intervenuti (alla prima convocazione) rappresentino i due terzi dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'intero edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero e per insufficienza del valore minimo rappresentato, si dovrà procedere alla seconda convocazione dell'assemblea che come si è detto all'art. 32, deve potersi riunire non oltre dieci giorni dalla prima.

L'assemblea in seconda convocazione sarà regolarmente costituita se saranno presenti non meno di un terzo dei partecipanti al condominio, rappresentanti almeno un terzo del valore dell'edificio.

L'assemblea non potrà inoltre deliberare se non risulti che tutti i condomini siano stati regolarmente invitati.



*[Handwritten signature]*



La validità della costituzione dell'assemblea si accerta all'inizio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata; e cioè rimane valida a deliberare anche se qualcuno dei condomini (o i suoi rappresentanti) si assentino o si ritirino per una qualsiasi ragione.

La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo, quando ciò sia stato previsto nell'avviso di convocazione; ma prima di riprendere la nuova discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'assemblea con le norme già dette.

I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo, devono essere posti a disposizione dei condomini, per ogni eventuale controllo, nei cinque giorni precedenti l'assemblea ordinaria, presso l'amministratore.

#### Art. 35.

##### *Deliberazioni dell'assemblea*

Le deliberazioni saranno valide se approvate con le maggioranze stabilite dalla legge a seconda dell'oggetto da deliberare.

a) Saranno approvate con la maggioranza normale (in prima convocazione: con la metà più uno dei presenti e non meno della metà valore dell'edificio; in seconda convocazione: con un terzo dei partecipanti al condominio e non meno di un terzo del valore dell'edificio) le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

- 1) rendiconto annuale dell'amministratore;
- 2) impiego dei residui attivi della gestione;
- 3) preventivo delle spese ordinarie occorrenti durante un anno;
- 4) ripartizione delle spese tra i vari condomini;
- 5) preventivo di spese per le opere di manutenzione straordinaria e costituzione del fondo speciale occorrente;
- 6) uso diverso degli appartamenti e locali dei singoli condomini;
- 7) quant'altro non è compreso negli argomenti per cui occorre una maggioranza speciale.
- 8) nomina, retribuzione e revoca dell'amministratore
- 9) nomina del consiglio dei condomini;
- 10) liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore

b) Saranno approvate con maggioranze speciali (sia in prima che in seconda convocazione con la metà più uno dei presenti, purché rappresentino non meno della metà del valore dell'edificio) le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

- 1) riparazioni straordinarie di notevole entità;
- 2) ricostruzione dell'edificio quando esso sia perito per una parte inferiore ai tre quarti del suo valore;
- 3) scioglimento del condominio nei casi di edificio che può suddividersi in parti che abbiano caratteristiche di edifici autonomi.

c) Sia in prima che in seconda convocazione con la maggioranza dei partecipanti al condominio, che rappresentino non meno dei due terzi del valore dell'intero edificio, le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

modifiche al regolamento di condominio

- 1) innovazioni eseguite per il miglioramento, o per l'uso più comodo, o per ottenere un maggior rendimento delle cose comuni;
- 2) scioglimento del condominio quando per attuare la divisione di un unico edificio in parti autonome, occorrono modifiche allo stato attuale dell'edificio stesso, ed opere per la diversa sistemazione dei locali e dipendenze tra i condomini

d) Sia in prima che in seconda convocazione con la unanimità dei partecipanti al condominio, le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

- 1) modifiche del presente regolamento che implicano variazioni nei diritti costitutivi o acquisiti (sulle cose e sui servizi comuni), e del potere di disporre da parte dei singoli condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà;
- 2) modifiche del regolamento di condominio inerenti i valori proporzionali delle varie quote, quando occorra correggere errori o quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio (in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani; o di espropriazioni parziali; o di innovazioni di vasta portata o nelle more di ottenere una variante alla C.E. che





comporti la trasformazione delle superfici dei lastrici solari comuni in terrazze di proprietà esclusiva), è venuto notevolmente ad alterarsi il rapporto originario tra i valori proporzionali suddetti;

3) innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato; che ne alterino il decoro architettonico; o che rendano alcune parti dell'edificio inservibile all'uso o al godimento anche di un solo

4) innovazioni che producano un cambiamento nella destinazione originaria dell'edificio;

5) sopraelevazione che possa pregiudicare le condizioni statiche o l'aspetto architettonico dell'edificio, o che arrechi una notevole diminuzione di aria e luce ai piani sottostanti

6) ricostruzione dell'edificio quando esso sia perito totalmente, o per una parte superiore ai tre quarti del suo valore, salvo disposizioni contrarie contenute nel regolamento di condominio o negli altri atti del condominio stesso

#### Art. 36.

##### *Assemblee parziali*

Trattandosi di deliberazioni inerenti a cose comuni in proprietà ad alcuni soltanto dei condomini, se tali deliberazioni non pregiudicano gli interessi degli altri partecipanti o dell'intero condominio, esse deliberazioni potranno essere prese col solo intervento dei proprietari interessati e con le stesse maggioranze innanzi esaminate che sono prescritte a seconda dell'oggetto delle deliberazioni da prendere.

Possono determinare il bisogno di un tal genere di assemblee le deliberazioni inerenti, per esempio, i solai e muri divisorii tra condomini aventi le loro quote sovrastanti o contigue; i lastrici solari che ricoprono una parte dell'edificio; ecc.

#### Art. 37.

##### *Incapacità dell'assemblea a deliberare*

Se l'assemblea non riesce a costituirsi né in prima né in seconda convocazione, o se, pur essendosi regolarmente costituita, non riesca a raggiungere le volute maggioranze per deliberare come prescritte dall'art. 35 precedente, si applicherà la disposizione dell'art. 1105 del codice civile, che autorizza ciascun partecipante a ricorrere all'autorità giudiziaria, affinché provveda sull'argomento, in camera di consiglio.

#### Art. 38.

##### *Verbale dell'assemblea*

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale, il quale deve contenere:

- il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con la indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
- la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- un sommario resoconto della discussione e il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione.

Il verbale dev'essere trascritto in apposito registro e dev'essere firmato dal presidente, dal segretario e da uno o più condomini a tale scopo delegati dall'assemblea.

Copia conforme del verbale dev'essere rilasciata dall'amministratore al condomino che ne faccia richiesta, entro cinque giorni dalla richiesta stessa.

#### Art. 39.

##### *Obbligatorietà delle deliberazioni*

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'art. 1137 del codice civile, secondo comma.

#### Art. 40.

##### *Condomini morosi*





In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore è autorizzato a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato. Tutto ciò senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti conseguenti ai mancati o ritardati pagamenti.

**Art. 41.**

*Disposizioni varie ed integrative*

**Art. 42.**

*Separazione di responsabilità per la resistenza in giudizio*

Quando l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti, con atto giudiziale notificato all'amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.

Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal condominio derivino vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettantegli, nella spesa della lite, che non sia stato possibile ripetere dall'avversario.

**Art. 43.**

*Entrata in vigore del presente regolamento*

Il presente regolamento approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 del codice civile, è reso esecutivo dal giorno

*[Handwritten signature and illegible text]*



Firmato Da: PIERLUIGI MELCHIONNA Espresso Doc: ARJ6APED EU QUALIFIED CERTIFICATE S.C.A. G1 Santa: 117299031500004640543779-0042

livello	unità		superficie	millesimi	TAB. A	proprietario sig.
	imm.		virtuale		millesimi prop.gen.	
1	1	abitazione	31,238218	13,03615	13,04	
1	2	abitazione	30,042787	12,53728	12,54	
1	25	abitazione	30,3732	12,67516	12,68	
1	26	abitazione	29,06136	12,12771	12,13	
2	3	abitazione	43,636456	18,21011	18,21	
2	5	abitazione	55,106525	22,99673	23,00	
2	27	abitazione	41,938196	17,5014	17,50	
2	29	abitazione	44,151623	18,42509	18,43	
2	30	abitazione	44,151141	18,42489	18,42	
3	4	abitazione	38,03832	15,87392	15,87	
3	6	abitazione	41,284729	17,2287	17,23	
3	8	abitazione	41,30317	17,23639	17,24	
3	9	abitazione	41,30847	17,2386	17,24	
3	14	abitazione	53,533612	22,34033	22,34	
3	28	abitazione	36,460524	15,22383	15,22	
3	32	abitazione	39,815189	16,61544	16,62	
3	37	abitazione	22,77489	9,504281	9,50	
3	38	abitazione	21,755358	9,078818	9,08	
3	53	abitazione	27,263384	11,37739	11,38	
4	7	abitazione	45,431092	18,95903	18,96	
4	10	abitazione	35,471674	14,80283	14,80	
4	11	abitazione	35,471674	14,80283	14,80	
4	15	abitazione	40,844728	17,04508	17,05	
4	17	abitazione	41,52393	17,32852	17,33	
4	31	abitazione	46,178987	18,85382	18,85	
4	33	abitazione	29,993712	12,5168	12,52	
4	34	abitazione	29,656451	12,37605	12,38	
4	40	abitazione	38,341829	16,00058	16,00	
4	39	abitazione	37,152954	15,50445	15,50	
4	41	abitazione	36,543181	15,24998	15,25	
4	54	abitazione	38,546305	16,08591	16,09	
4	56	abitazione	36,812348	15,36231	15,36	
4	57	abitazione	35,304074	14,73289	14,73	
5	13	abitazione	50,310329	20,99521	21,00	
5	12	abitazione	28,733718	11,99098	11,99	
5	16	abitazione	40,344543	16,83634	16,84	
5	18	abitazione	41,88459	17,47903	17,48	
5	20	abitazione	44,47645	18,56065	18,56	
5	36	abitazione	47,672404	19,89436	19,89	
5	35	abitazione	27,749288	11,58017	11,58	
5	42	abitazione	30,184629	12,59647	12,60	
5	44	abitazione	36,178139	15,09765	15,10	
5	49	abitazione	18,603798	7,763626	7,76	
5	50	abitazione	21,908368	9,14287	9,14	
5	55	abitazione	31,81295	13,27589	13,28	
5	58	abitazione	33,222505	13,86422	13,86	
5	59	abitazione	33,911431	14,15172	14,15	
6	19	abitazione	45,017645	18,7865	18,79	



Firmato Da: PIERLUIGI MELCHIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA (7) Serial#: 1872988e3a5b5d0184c54077a22d0



livello	unità	imm.	superficie virtuale	millesimi	TAB. A	
					millesimi	prop.gen.
6	21	abitazione	27,324841	11,40296		11,40
6	22	abitazione	56,160573	23,4366		23,44
6	43	abitazione	34,660711	14,4644		14,46
6	45	abitazione	24,926008	10,40197		10,40
6	46	abitazione	24,830719	10,36221		10,36
6	51	abitazione	36,115257	15,0714		15,07
6	61	abitazione	46,730407	19,50125		19,50
6	60	abitazione	25,220353	10,52481		10,52
7	24	abitazione	46,31421	19,32757		19,33
7	23	abitazione	28,823231	12,02634		12,03
7	48	abitazione	38,16667	15,92749		15,93
7	47	abitazione	20,977049	8,754017		8,75
7	52	abitazione	32,177017	13,42792		13,43
2	62	posto auto	4,4186175	1,843951		1,84
2	63	posto auto	4,37778	1,826909		1,83
2	64	posto auto	4,3968375	1,834862		1,83
2	65	posto auto	3,7706625	1,57355		1,57
2	66	posto auto	3,7706625	1,57355		1,57
2	67	posto auto	4,09464	1,708751		1,71
2	68	posto auto	4,09464	1,708751		1,71
2	69	posto auto	4,09464	1,708751		1,71
2	70	posto auto	4,09464	1,708751		1,71
2	71	posto auto	3,7706625	1,57355		1,57
2	72	posto auto	3,7706625	1,57355		1,57
2	73	posto auto	4,38867	1,831454		1,83
2	74	posto auto	4,38867	1,831454		1,83
2	75	posto auto	3,82239	1,595137		1,60
2	76	posto auto	3,9013425	1,628085		1,63
2	77	posto auto	4,5858325	1,905303		1,91
2	78	posto auto	4,4839575	1,871218		1,87
2	79	posto auto	4,350555	1,815548		1,82
2	80	posto auto	3,795165	1,583776		1,58
2	81	posto auto	3,795165	1,583776		1,58
2	82	posto auto	3,512025	1,465617		1,47
2	83	posto auto	3,795165	1,583776		1,58
2	84	posto auto	3,795165	1,583776		1,58
2	85	posto auto	4,4186175	1,843951		1,84
2	86	posto auto	4,4186175	1,843951		1,84
2	87	posto auto	3,9285875	1,639446		1,64
2	88	posto auto	0,5760315	0,240386		0,24
2	89	posto auto	0,556875	0,232392		0,23
2	90	posto auto	0,556875	0,232392		0,23
2	91	posto auto	0,556875	0,232392		0,23
2	92	posto auto	0,556875	0,232392		0,23
2	93	posto auto	0,556875	0,232392		0,23
2	94	posto auto	0,556875	0,232392		0,23
2	95	posto auto	0,557766	0,232764		0,23
2	96	posto auto	0,556875	0,232392		0,23



Firmato Da: PIERLUIGI MELCHIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 1f7f296163a50a00464954677010003



livello	unità imm.		superficie virtuale	millesimi	TAB. A
					millesimi prop.gen.
2	97	posto auto	0,566875	0,232392	0,23
2	98	posto auto	0,566875	0,232392	0,23
4	99	posto auto	3,5385275	1,475843	1,48
4	100	posto auto	3,6073125	1,505382	1,51
4	101	posto auto	3,6073125	1,505382	1,51
4	102	posto auto	3,6073125	1,505382	1,51
4	103	posto auto	3,6073125	1,505382	1,51
4	104	posto auto	3,7162125	1,550828	1,55
4	105	posto auto	3,93129	1,640583	1,64
4	106	posto auto	3,93129	1,640583	1,64
4	107	posto auto	3,7162125	1,550828	1,55
4	108	posto auto	3,6073125	1,505382	1,51
4	109	posto auto	3,6073125	1,505382	1,51
4	110	posto auto	5,483115	2,288181	2,29
4	111	posto auto	0,583805	0,243547	0,24
4	112	posto auto	0,5858325	0,244478	0,24
5	113	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
5	114	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
5	115	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
5	116	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
5	117	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
5	118	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
5	119	posto auto	0,6125625	0,255831	0,26
5	120	posto auto	0,592515	0,247265	0,25
5	121	posto auto	0,592515	0,247265	0,25
5	122	posto auto	0,592515	0,247265	0,25
5	123	posto auto	0,592515	0,247265	0,25
5	124	posto auto	0,592515	0,247265	0,25
2	143	posto auto	4,0156875	1,675803	1,68
6	144	as	12,089374	5,045066	5,05
	totali		2396,2769	1000	1000,00

*[Illegible handwritten text and signatures]*



Firmato Da: PIERLUIGI MELCHIONNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATEES CA G1 Serial#: 487286636360404645467790002





Invio bozza peritale Es. Imm. 59/2023 Tribunale di Grosseto

Da **pierluigi.melchionna@ingpec.eu** <pierluigi.melchionna@ingpec.eu>  
A **marianna.festeggiato@pec.commercialisti.it**  
<marianna.festeggiato@pec.commercialisti.it>,  
**giovanni.mazzon@milano.pecavvocati.it** <giovanni.mazzon@milano.pecavvocati.it>,  
**dellaolgaambrogia.dorsa@milano.pecavvocati.it**  
<dellaolgaambrogia.dorsa@milano.pecavvocati.it>, **alfredo.riccardi@forotorre.it**  
<alfredo.riccardi@forotorre.it>

Data martedì 22 ottobre 2024 - 11:49

Buongiorno  
con la presente il sottoscritto Ing. Pierluigi Melchionna, nominato Stimatore  
nell'ambito della Esecuzione Immobiliare n. 59/2023 del Tribunale di Grosseto, come  
previsto tra gli adempimenti dell'esperto stimatore,  
invia

bozza della relazione peritale ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore ed al  
custode.

Si fa presente che, in base agli adempimenti formulati dal GE, il termine per inviare  
le osservazioni allo scrivente scade il giorno 12 novembre 2024 ovvero non  
superiore a quindici giorni prima dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di  
vendita fissata dal GE in data 27 novembre 2024.

Con l'occasione si porgono  
cordiali saluti

Pierluigi Melchionna - Ingegnere

mobile +39 347 5953250  
Via del Bernina, 13  
58100 Grosseto

ALLEGATI Es Imm\_59\_23.pdf.p7m  
RELAZIONE STIMA Es Imm\_59\_23.pdf.p7m



Invio bozza peritale Es. Imm. 59/2023 Tribunale di Grosseto

Da [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <[posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it)>  
A [pierluigi.melchionna@ingpec.eu](mailto:pierluigi.melchionna@ingpec.eu) <[pierluigi.melchionna@ingpec.eu](mailto:pierluigi.melchionna@ingpec.eu)>  
Data martedì 22 ottobre 2024 - 11:49

### Ricevuta di accettazione

Il giorno 22/10/2024 alle ore 11:49:26 (+0200) il messaggio  
"Invio bozza peritale Es. Imm. 59/2023 Tribunale di Grosseto" proveniente da  
"pierluigi.melchionna@ingpec.eu"  
ed indirizzato a:

- [alfredo.riccardi@forotorre.it](mailto:alfredo.riccardi@forotorre.it) ("posta certificata")
- [dellaolgaambrogio.dorsa@milano.pecavvocati.it](mailto:dellaolgaambrogio.dorsa@milano.pecavvocati.it) ("posta certificata")
- [giovanni.mazzon@milano.pecavvocati.it](mailto:giovanni.mazzon@milano.pecavvocati.it) ("posta certificata")
- [marianna.festeggiato@pec.commercialisti.it](mailto:marianna.festeggiato@pec.commercialisti.it) ("posta certificata")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: [jpec119211.20241022114925.33058.54.1.1@pec.aruba.it](mailto:jpec119211.20241022114925.33058.54.1.1@pec.aruba.it)

dati-cert.xml  
smime.p7s



ASTE  
GIUDIZIARIE

Invio bozza peritale Es. Imm. 59/2023 Tribunale di Grosseto

ASTE  
GIUDIZIARIE

Da Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezza postale.it>

A pierluigi.melchionna@ingpec.eu <pierluigi.melchionna@ingpec.eu>

Data martedì 22 ottobre 2024 - 11:49

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 22/10/2024 alle ore 11:49:49 (+0200) il messaggio "Invio bozza peritale Es. Imm. 59/2023 Tribunale di Grosseto" proveniente da "pierluigi.melchionna@ingpec.eu" ed indirizzato a "deliaolgaambrogia.dorsa@milano.pecavvocati.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: jpec119211.20241022114925.33058.54.1.1@pec.aruba.it

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE  
dati-cert.xml  
postacert.eml  
smime.p7s

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE





ASTE  
GIUDIZIARIE

Invio bozza peritale Es. Imm. 59/2023 Tribunale di Grosseto

ASTE  
GIUDIZIARIE

Da Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezzapostale.it>

A pierluigi.melchionna@ingpec.eu <pierluigi.melchionna@ingpec.eu>

Data martedì 22 ottobre 2024 - 11:49

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 22/10/2024 alle ore 11:49:49 (+0200) il messaggio "Invio bozza peritale Es. Imm. 59/2023 Tribunale di Grosseto" proveniente da "pierluigi.melchionna@ingpec.eu" ed indirizzato a "giovanni.mazzon@milano.pecavvocati.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: jpec119211.20241022114925.33058.54.1.1@pec.aruba.it

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

dati-cert.xml  
postacert.eml  
smime.p7s

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



Da Namrial S.p.A. <posta-certificata@sicurezza postale.it>

A pierluigi.melchionna@ingpec.eu <pierluigi.melchionna@ingpec.eu>

Data martedì 22 ottobre 2024 - 11:49

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 22/10/2024 alle ore 11:49:51 (+0200) il messaggio "Invio bozza peritale Es. Imm. 59/2023 Tribunale di Grosseto" proveniente da "pierluigi.melchionna@ingpec.eu" ed indirizzato a "alfredo.riccardi@forotorre.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: jpec119211.20241022114925.33058.54.1.1@pec.aruba.it

dati-cert.xml  
postacert.eml  
smime.p7s





ASTE  
GIUDIZIARIE

Invio bozza peritale Es. Imm. 59/2023 Tribunale di Grosseto

ASTE  
GIUDIZIARIE

Da **Namirial S.p.A.** <posta-certificata@sicurezzapostale.it>

A **pierluigi.melchionna@ingpec.eu** <pierluigi.melchionna@ingpec.eu>

Data martedì 22 ottobre 2024 - 11:49

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 22/10/2024 alle ore 11:49:46 (+0200) il messaggio "Invio bozza peritale Es. Imm. 59/2023 Tribunale di Grosseto" proveniente da "pierluigi.melchionna@ingpec.eu"

ed indirizzato a "marianna.festeggiato@pec.commercialisti.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: jpec119211.20241022114925.33058.54.1.1@pec.aruba.it

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

dati-cert.xml  
post-cert.eml  
smime.p7s

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE