

GIANLUCA MONACI
INGEGNERE

RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Committente: Dott. Federico Moscatelli
Liquidatore del Concordato Preventivo

Descrizione sintetica: Terreno edificabile - "Lotto 2"
Comune - Regione: FOLLONICA (GR) - Toscana
Indirizzo: Via dell'Agricoltura - cap 58022



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Gianluca Monaci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n.569, con studio professionale in via Ximenes n. 8 a Grosseto, è stato incaricato dal Dott. Federico Moscatelli, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo), di stimare il valore del terreno in oggetto.

2. CRITERI DI VALUTAZIONE

Finalità della attività di stima svolta è la determinazione del Valore di Mercato del compendio immobiliare in oggetto, con riferimento alle date indicate.

Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book"), il Valore di Mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

La valutazione del terreno edificabile in oggetto è stata determinata attraverso il criterio sintetico-comparativo.

La stima è stata condotta sulla base delle risultanze di un sopralluogo diretto, di un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare nella zona interessata, dell'analisi dell'andamento delle quotazioni immobiliari rilevate da fonti bibliografiche e statistiche in mio possesso, nonché dalle quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2017).

A supporto della valutazione ho assunto la documentazione tecnica fornitami, da cui in particolare ho rilevato le consistenze e le individuazioni catastali.

Come previsto dall'incarico affidatomi, non ho eseguito alcuna verifica circa il titolo di proprietà dei beni stimati, né circa l'eventuale esistenza di diritti o gravami su di essi. Non è oggetto del presente lavoro la verifica della regolarità urbanistico-edilizia.

Non ho effettuato verifiche di misurazione diretta con interventi di rilievi architettonici, prove o test strumentali.

I documenti esaminati, oltre a quelli reperiti presso l'ufficio del Catasto di Grosseto e sul sito istituzionale del Comune di Follonica, sono stati quelli forniti dal committente o dagli eventuali referenti/tecnici indicati. Tale documentazione si è intesa veritiera.

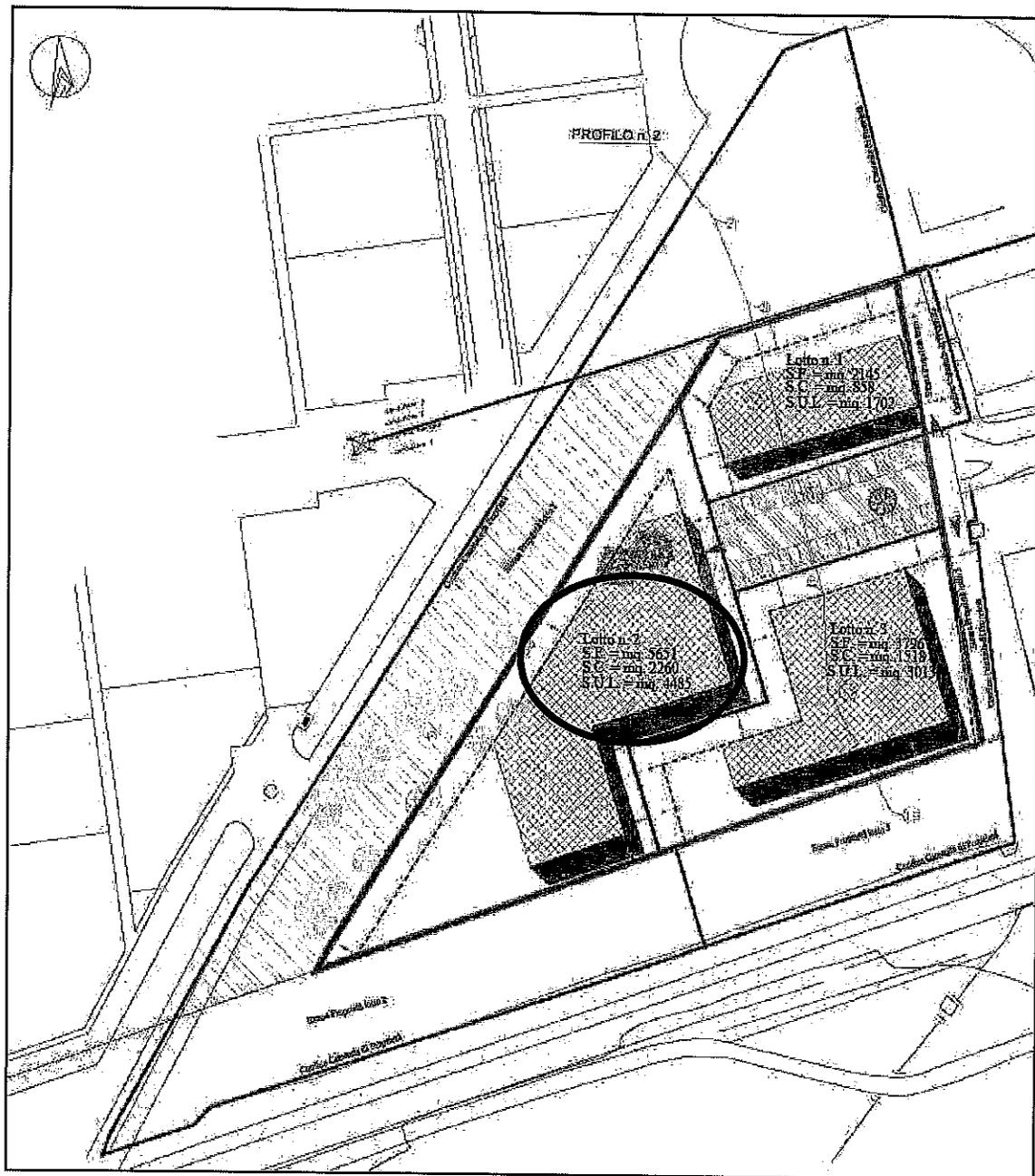


Figura 2 - Estratto da Tav.2 di variante al P.A. con evidenziato il "Lotto 2"

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZE

4.1. DESCRIZIONE GENERALE

Il perimetro del Piano Attuativo, di cui il "Lotto 2" oggetto della presente stima fa parte, comprende una superficie catastale di mq. 12.880 (di cui 11.592 mq di superficie fondiaria e 1.288 mq di superficie da destinare a parcheggio pubblico), è di forma trapezoidale ed è ubicato in zona produttiva prossima alla viabilità principale (Strada Provinciale 152), caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti industriali ed artigianali.

Il terreno è individuato dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Follonica come un'area di completamento denominata "CP03-Zona Industriale" che risulta disciplinata dagli articoli 1-2-5 delle Norme per l'attuazione del Regolamento Urbanistico ed in particolare dalla relativa *Scheda normativa di indirizzo progettuale* in Allegato A alle suddette Norme; (*Allegato n.2*)

Tale area era già inserita nel pre-vigente Piano Regolatore Generale che la individuava come "Zona D – Sottozona D2"; per la suddetta area di completamento, ai sensi del pre-vigente strumento urbanistico, era stato depositato il 08/05/2008 il relativo Piano Attuativo il quale è stato:

- adottato dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 69 della L.R. n. 1/2005, con deliberazione n.34 del 17 aprile 2009;
- approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 79 del 27 novembre 2009;
- pubblicato sul B.U.R.T. n. 52 del 30 dicembre 2009 e da quella data è efficace;
- convenzionato con atto rep. 17036 del 7 marzo 2011 sottoscritto dal "Consorzio Le Spianate" (*Allegato n.3*).

Attualmente sono in corso di realizzazione le opere di urbanizzazione, a seguito del rilascio in data 8 aprile 2016 del permesso di costruire n. 722/15, con inizio lavori del 29.11.2016 (*Allegato n.4*).

Le opere di urbanizzazione, che prevedono anche la realizzazione di viabilità pubblica esterna al Piano Attuativo (prolungamento di via dell'Agricoltura), dovranno essere ultimate entro tre anni dall'inizio dei lavori e quindi entro il 29/11/2019.

In data 04/10/2017 è stata presentata dal presidente del "Consorzio Le Spianate" istanza al Comune di Follonica di *Variante al "Piano di Attuazione Zona D-Sottozona D2" area di completamento CP03 Zona Industriale del R.U.* con la quale veniva richiesto di apportare al Piano Attuativo sopra richiamato una variante per adeguare i parametri relativi alle distanze dai confini; la suddetta Variante è stata approvata con D.G.C n. 269 del 20-10-2017 (*Allegato n.5*).

L'intervento edilizio che si prevede di realizzare, come si evince dagli elaborati allegati alla Variante al P.A. consiste nella costruzione di tre fabbricati a destinazione artigianale/industriale per complessivi mq. 9.200 di superficie utile lorda (S.u.l.), suddivisi in tre lotti:

Lotto 1:	superficie fondiaria	S.F.	= mq 2145;
	superficie coperta	S.C.	= mq 858;
	superficie utile lorda	S.U.L.	= mq 1702;

Lotto 2:	superficie fondiaria S.F.	= mq 5651;
	superficie coperta S.C.	= mq 2260;
	superficie utile lorda S.U.L.	= mq 4485;
Lotto 3:	superficie fondiaria S.F.	= mq 3796;
	superficie coperta S.C.	= mq 1518;
	superficie utile lorda S.U.L.	= mq 3013;

INDIVIDUAZIONE PARAMETRI CP 03

CONSISTENZA AREE

Superficie (ex Sottozona D2 di PRG) area completamento CP03	mq 12.880
Superficie per Viabilità Pubblica esterna alla Sottozona	mq 1.518

PARAMETRI EDILIZI

Superficie Territoriale	Superficie Parcheggio Pubblico	Superficie Fondiaria	Rapporto di Copertura	Rapporto di Copertura Pensiline	Rapporto S.U.L.	H. max.	Distanza Confini	Distanza Confini Strade
ST	10% di ST	SF	40% di SF	20% di RC				
12.880	1.288	11.592	4.636	927	9.200	9,00	7,00	10,00

PARAMETRI EDILIZI singoli Lotti

Lotto	Superficie Fondiaria	Rapporto di Copertura	Rapporto di Copertura Pensiline	Rapporto S.U.L.	H. max.	Distanza Confini	Distanza Confini Strade
	SF	40% di SF	20% di RC				
1	2.145	858	172	1.702	9,00	7,00	10,00
2	3.651	2.260	452	4.485	9,00	7,00	10,00
3	3.796	1.518	303	3.013	9,00	7,00	10,00
	11.592	4.636	927	9.200	9,00	7,00	10,00

Figura 3 - Estratto da Tav.2 di variante al P.A.

La scheda normativa di indirizzo progettuale "CP 03 Zona industriale" del vigente Regolamento Urbanistico (*Allegato n.2*) indica le discipline specifiche di intervento:

- Destinazione d'uso: Artigianale/industriale e residenziale pertinenziali (alloggi di servizio)
- Caratteristiche degli alloggi: Gli alloggi di servizio, nel numero max. di uno per ogni lotto e con superficie utile lorda (S.u.l.) non inferiore a mq. 65 e non superiore a mq. 120, devono essere legati da vincolo pertinenziali, debitamente registrato e trascritto, ai fabbricati artigianali/industriali.

4.2.IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il terreno oggetto di stima risulta individuato come segue:

Agenzia del Territorio di Grosseto - Comune di Follonica *Catasto Terreni*

<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Reddito dominicale</i>	<i>Reddito agrario</i>	<i>Intestati</i>
20	1987	semin./2	520	Euro 2,69	Euro 2,69	
20	2013	ferrovia/sp	1 307			
20	2016	semin./2	1 072	Euro 5,54	Euro 5,54	
20	2017	semin./2	600	Euro 3,10	Euro 3,10	
20	2018	semin./2	440	Euro 2,27	Euro 2,27	

3 939 mq

<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Reddito dominicale</i>	<i>Reddito agrario</i>	<i>Intestati</i>
20	2008	semin./2	383	Euro 1,98	Euro 1,98	6/16
20	2009	semin./2	1 214	Euro 6,27	Euro 6,27	10/16 6/16
20	2010	semin./2	30	Euro 0,15	Euro 0,15	10/16 6/16

1 627 mq

<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Reddito dominicale</i>	<i>Reddito agrario</i>	<i>Intestati</i>
20	1986	ferrovia/sp	1			
20	2014	ferrovia/sp	74			
20	2015	ferrovia/sp	10			

85 mq

Il tutto come meglio rappresentato in *Allegato 6* e nella figura a pagina seguente

In base a quanto sopra descritto, le superficie del Lotto 2 interne al piano attuativo possono così essere suddivise:

<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>quota sup. (mq)</i>
20	1987	1	520	520
20	2013	1	1 307	1307
20	2016	1	1 072	1072
20	2017	1	600	600
20	2018	1	440	440
20	2008	10/16	383	239,375
20	2009	10/16	1214	758,75
20	2010	10/16	30	18,75
tot.				4956

<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>quota sup. (mq)</i>
20	1986	1	1	1
20	2014	1	74	74
20	2015	1	10	10
20	2008	6/16	383	143,625
20	2009	6/16	1214	455,25
20	2010	6/16	30	11,25
tot.				695

5 651

	<i>Sup. Catastale (mq)</i>	<i>percentuale proprietà</i>	<i>Sup. Coperta (mq)</i>	<i>S.U.L. (mq)</i>
	4 956,00	87,70%	1 982,05	3 933,40
	695,00	12,30%	277,95	551,60
Superfici totali (mq)	5 651,00	100,00%	2 260,00	4 485,00

5. POSSIBILITA' DI UNA COMODA DIVISIONE DELL'IMMOBILE

La proprietà ha incaricato l'ing. G. Monaci di Follonica, progettista del Piano Attuativo nonché Direttore dei Lavori delle OO.UU., di redigere un'ipotesi progettuale che preveda la comoda suddivisione del bene in oggetto; tale ipotesi progettuale prevede la realizzazione di un fabbricato suddiviso in due corpi di fabbrica: uno attribuibile alla proprietà di circa 3930 mq di S.u.l. e l'altro attribuibile alla proprietà r.l. di circa 550 mq di S.u.l. (si veda *Allegato n.7*).

E' evidente che tale ipotesi progettuale per diventare praticabile dovrebbe essere sottoscritta ed accettata da entrambe le parti; è da sottolineare che in ogni caso le norme di piano prevedono la possibilità di realizzare un unico alloggio di servizio per lotto, con superficie utile lorda (S.u.l.) non inferiore a mq. 65 e non superiore a mq. 120.

6. VALUTAZIONE A LAVORI ULTIMATI

La determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, una volta ultimati i lavori di costruzione dei fabbricati, è stata eseguita in forma sintetico-comparativa utilizzando il parametro unitario della S.U.L. (superficie utile lorda), tenute presenti tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare con particolare riguardo alla consistenza complessiva ed al particolare momento economico.

Per la determinazione del valore si è fatto riferimento anche alle quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2017) precisando che sono stati presi dal database dell'Agenzia delle Entrate i valori relativi alla destinazione "produttiva", anche per gli alloggi di servizio, in considerazione del fatto che gli stessi devono essere legati da vincolo pertinenziale, debitamente registrato e trascritto, ai fabbricati artigianali/industriali.

Valutazione secondo il criterio comparativo:

VALORE proprietà Asta Michele		
Valore unitario	S.u.l. (mq)	Valore
€ 1 000,00	3 933,40	€ 3 933 400,00

VALORE proprietà ALFISA S.R.L.		
Valore unitario	S.u.l. (mq)	Valore
€ 1 000,00	551,60	€ 551 600,00

TOTALE € 4 485 000,00

Valore di Mercato immobili a lavori ultimati, in c.t. € 4 485 000,00

7. VALUTAZIONE ALLO STATO ATTUALE

Il valore del terreno edificabile è funzione di più fattori: l'indice con cui possiamo costruire, la grandezza del lotto che incide in proporzione, la posizione più o meno favorevole e di pregio del lotto, oltre all'andamento del mercato nella zona d'interesse e nel determinato periodo. Trattandosi di una zona di completamento, con Piano Attuativo convenzionato, l'intervento edificatorio potrà avvenire direttamente mediante presentazione di richiesta di Permesso di Costruire. Il valore per queste superficie si può stimare in condizioni ordinarie in circa 90 €/mq.

VALORE proprietà		
Valore €/mq	Superficie (mq)	Valore
90,00	4 956,00	€ 446 040,00

VALORE proprietà		
Valore €/mq	Superficie (mq)	Valore
€ 90,00	695,00	€ 62 550,00

Attualmente sono in corso di realizzazione le opere di urbanizzazione, che sono state appaltate per un importo pari ad € 120.000,00.

Alla data del sopralluogo il S.A.L. (Stato Avanzamento Lavori) ammonta a circa € 56.000,00 (*Allegato 8*); la quota parte delle OO.UU. già realizzate relativa al Lotto 2 si può così stimare:

S.u.l. totale piano attuativo = 9.200,00 mq
S.u.l. proprietà = 3.933,40 mq pari al 42,75 % della S.u.l. totale
S.u.l. proprietà = 551,60 mq pari al 6,00 % della S.u.l. totale

- quota parte OO.UU. realizzate = 23.940,00 €
- quota parte OO.UU. realizzate = 3.360,00 €

Si ritiene quindi congruo attribuire al compendio immobiliare nel suo stato attuale, un valore cauzionale pari alla somma del valore del terreno e della quota parte delle opere di urbanizzazione già realizzate, il tutto per un importo pari a:

- valore proprietà = 469.980,00 €
- valore proprietà = 65.910,00 €
tot 535.890,00 €

Valore di Mercato allo stato attuale, in c.t. € 536.000,00

8. CONCLUSIONI

Sulla base degli elementi e delle considerazioni precedentemente riportate, è mia opinione che il Valore di Mercato a lavori ultimati e il Valore di Mercato allo stato attuale del "Lotto 2" ubicato in Follonica (GR), via dell'Agricoltura, con riferimento alla data del sopralluogo, siano rispettivamente pari a:

- **Valore di Mercato immobili a lavori ultimati** € 4.485.000,00
(quattromilioniquattrocentottantacinquemila/00)
- **Valore di Mercato allo stato attuale** € 536.000,00
(cinquecentotrentaseimila/00)

Grosseto, 30/04/2018



Dott. Ing. Gianluca Monaci

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1* : Documentazione fotografica
- Allegato 2* : Scheda normativa di indirizzo progettuale CP 03 - Zona industriale
- Allegato 3* : Convenzione con atto rep. 17036 del 7 marzo 2011
- Allegato 4* : P.d.C. e Comunicazione inizio lavori OO.UU.
- Allegato 5* : D.G.C n. 269 del 20-10-2017
- Allegato 6* : Documentazione catastale: estratto di mappa e visure
- Allegato 7* : Ipotesi Progettuale Lotto 2 -
- Allegato 8* : Computo metrico e S.A.L. n. 1 delle OO.UU.

ALLEGATO 1

Documentazione fotografica

Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

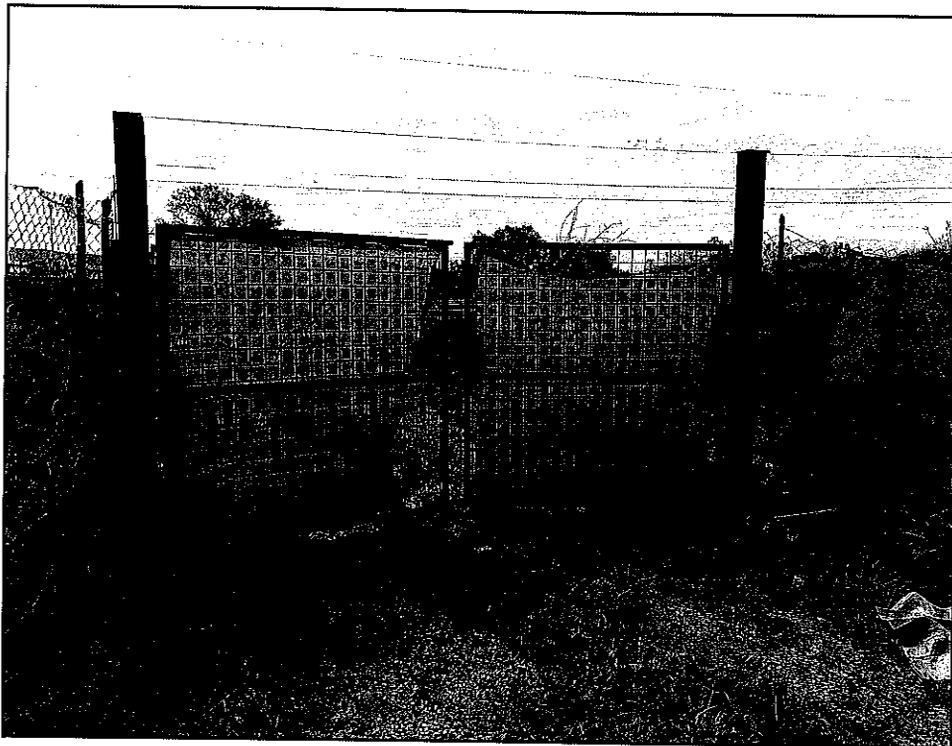


Foto 1 - Accesso da via Caduti sul Lavoro



Foto 2 - Accesso da via Caduti sul Lavoro

ING. GIANLUCA MONACI
58100 GROSSETO - VIA XIMENES, 8 - TEL. E FAX 0564/416613
e-mail: gmonaci@libero.it

Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

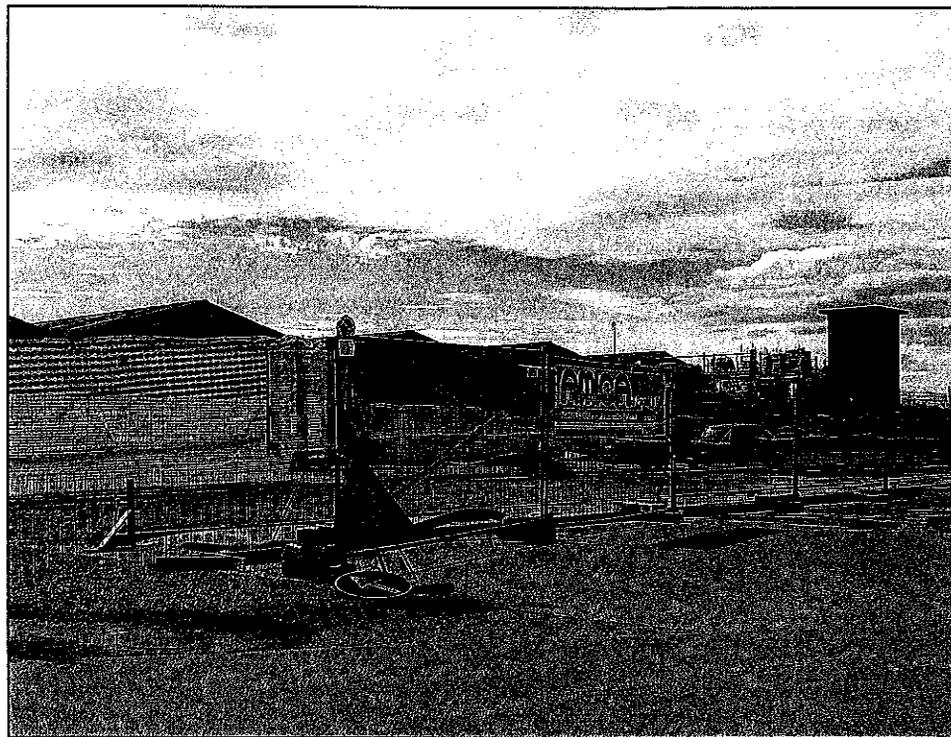


Foto 3 - Accesso da via dell'Agricoltura



Foto 5 - Opere di Urbanizzazione

ING. GIANLUCA MONACI
58100 GROSSETO - VIA XIMENES, 8 - TEL. E FAX 0564/416613
e-mail: gmonaci@libero.it

Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

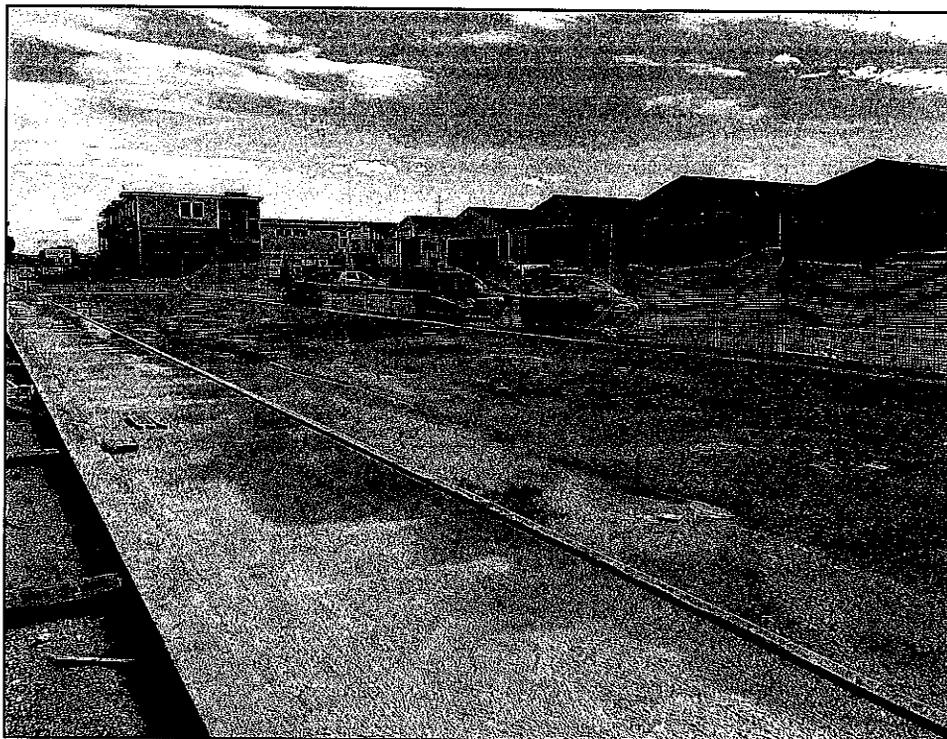


Foto 5 - OO.UU. per viabilità pubblica esterna al Piano Attuativo

ING. GLIANLUCA MONACI
58100 GROSSETO - VIA XIMENES, 8 - TEL. E FAX 0564/416613
e-mail: gmonaci@libero.it

ALLEGATO 2

Scheda normativa di indirizzo progettuale CP 03 - Zona industriale

**EDIFICAZIONE DI
COMPLETAMENTO**

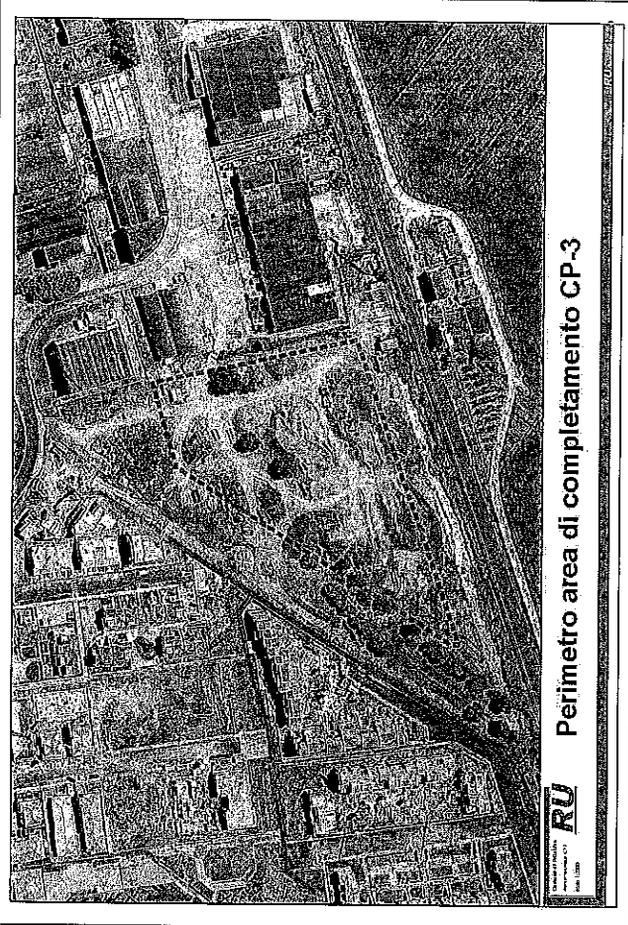
**CP 03
ZONA INDUSTRIALE**

COMUNE DI FOLLONICA REGOLAMENTO URBANISTICO

RU

R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni

Descrizione area e patrimonio edilizio esistente.	L'area di completamento è un cuneo posto tra il recente edificato residenziale delle "Corti Nuove" (Comparto CR5), la prima Zona Industriale e la sede ferroviaria. La previsione deriva dal vigente PRG che ha destinato quest'area all'ampliamento della zona industriale. Non sono presenti né fabbricati né alberature di pregio.
Superficie interessata	Superficie territoriale mq. 12.880 Superficie fondiaria mq. 11.592
Individuazione catastale	F.20 p.lla 28-1320-1321-1360-1362 (in parte)
Dimensionamento	Artigianale/industriale per mq. 9.200 di superficie utile lorda (S.u.l.).
Parametri urbanistici	Artigianale/industriale per max. mq. 9.200 di superficie utile lorda (S.u.l.), altezza max. 9,00 mt., max. 2 piani escluso il seminterrato e/o interrato Distanza dalla viabilità mt. 10,00 Distanza dai confini mt. 7,00 Distanza tra edifici min. mt. 10,00 Lotto minimo 2.000 mq.
Destinazione d'uso	Artigianale/industriale e residenziale pertinenziali (alloggi di servizio)
Discipline specifiche di intervento	Caratteristiche degli alloggi Gli alloggi di servizio, nel numero max. di uno per ogni lotto e con superficie utile lorda (S.u.l.) non inferiore a mq. 65 e non superiore a mq. 120, devono essere legati da vincolo pertinenziali, debitamente registrato e trascritto, ai fabbricati artigianali/industriali. Modalità di attuazione L'intervento è attuabile attraverso l'approvazione di un piano attuativo convenzionato di iniziativa privata esteso a tutta l'area e redatto nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni della presente scheda. Dotazioni standards Parcheggi pubblici integrativi secondo standard vigenti. Opere e attrezzature interesse pubblico Percorsi pedonali e carrabili di collegamento; Parcheggio pubblico integrativo; Sistemazione verde pubblico e arredo urbano. Accessibilità pubblica di raccordo con via dell'Agricoltura Incentivi per ecoefficienza e sostenibilità edilizia Gli incentivi edilizi ed economici saranno commisurati ai livelli di efficienza e sostenibilità previsti e realizzati negli interventi come previsto dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U.



RU Perimetro area di completamento CP-3

Pertinenza geomorfologica	G2		
Pertinenza idraulica	I2		
Vulnerabilità delle falde	V3		
INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (F.G.)	Fattibilità Idraulica (F.I.)	Vulnerabilità delle Falde (F.V.)
Interventi edificatori	2	2	2
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1
Realizzazione di parcheggi fuori terra	1	1	3

**CP 03
ZONA INDUSTRIALE**

ALLEGATO 3

Convenzione con atto rep. n. 1000 del 7 marzo 2011

ORIGINALE

2169 30
243-011 € 16800

Il Segretario Generale
Dr. Stefano Baricchi

REP. NO

7 MAR. 2011

CONVENZIONE URBANISTICA

SOTTOZONA D/2 - "C....."

REPUBBLICA ITALIANA

Il sette marzo duemilaundici, nella Residenza Comunale in Follonica, Piazza Cavallotti 1, avanti a me, segretario generale del Comune di Follonica abilitato a ricevere il presente atto ai sensi dell'art. 97 comma 4 lett. c) del D.L.gs. n. 267/2000, con il mio consenso, sono comparsi per la stipulazione della convenzione in oggetto:

..... nato a Follonica il 21/01/1955 ivi residente via

..... nata Follonica il 12/06/1963, ivi residente in via Don

..... nato a Grosseto il 20.07.1967, architetto, domiciliato per la carica in Follonica nel Palazzo Comunale, il quale interviene in qualità di Dirigente del servizio urbanistica del Comune di Follonica, con Sede in Follonica, Largo F. Cavallotti 1, codice fiscale 00080490535, autorizzato a rappresentare legalmente e formalmente il suddetto Ente in questo atto in virtù dell'articolo 49 dello statuto Comunale vigente.

..... nato a Follonica il 16/07/1971 residente in Follonica, via, imprenditore, codice fiscale, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto in proprio, nonché nell'interesse ed in rappresentanza, in qualità di presidente, del "Consorzio Le Spianate" con sede legale in

[Handwritten notes and signatures on the right margin, including names like 'M. M. M.', 'C. C.', and 'A. A.']

Stampa ministeriale con dati: Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia Entrate, Follonica, data 02/03/2011, codice fiscale 00080490535.



FOLLONICA (GR), via Del ... codice fiscale
costituito con atto ai rogiti del ... di
Grosseto il 03.09.2008, rep.n. ... registrato a Grosseto il
2.10.2008 al n ... cui hanno aderito con atti successivi ai rogiti
dello stesso notaio rep.n. ... del 4.11.2008 e rep.n. 29. del
03/03/2009, tutti i soggetti infra generalizzati; detto consorzio è
titolare del Piano di Lottizzazione dei terreni posti tra la Zona
Industriale ed il Comparto Urbanistico CR5 "Le Corti Nuove" come di
seguito descritto;

... nato a Castiglion Fiorentino il 16 febbraio 1948,
pensionato, residente in Follonica, ... codice fiscale

... nato a Roccastrada il 21.02.1946, residente in
Follonica ... libero professionista, il quale dichiara di
intervenire al presente atto nella sua esclusiva qualità di
amministratore unico e legale rappresentante della società
... iscritta al registro delle imprese di Grosseto, codice
fiscale ... sede legale in Follonica, via Golino, 16,
capitale sociale € 70.400,00, interamente versato, autorizzato in virtù
dei poteri conferitigli dal vigente statuto sociale;

... nato a Follonica il 15.07.1929, residente in Follonica,
via ... pensionato, codice fiscale ...

... nata a Castiglione della Pescaia il 09.03.1936,
residente in ... , pensionata, codice fiscale

Handwritten notes and signatures on the right margin:
- A large signature at the top right.
- A signature in the middle right, possibly "M. N. ...".
- A signature at the bottom right, possibly "E. ...".
- Vertical text on the far right: "11/11/11", "11/11/11", "11/11/11".
- Other illegible handwritten marks and numbers.



Il suddetto Consorzio ed i signori
 verranno d'ora

innanzi denominati unitariamente come "soggetto attuatore".

Dell'identità personale dei suddetti componenti io segretario sono certo.

Essi premettono che:

..... è titolare del diritto di proprietà per 6/16 dei terreni censiti in catasto come segue:

- Foglio 20 mappale 1947 di mq. 1627;
- Foglio 20 mappale 1953 di mq. 120;
- Foglio 20 mappale 1987 di mq. 520;
- Foglio 20 mappale 1988 di mq. 2025;
- Foglio 20 mappale 1989 di mq. 10.

Asta Michele è titolare del diritto di proprietà per 10/16 dei terreni censiti in catasto come segue:

- Foglio 20 mappale 1947 di mq. 1627;
- Foglio 20 mappale 1953 di mq. 120;
- Foglio 20 mappale 1987 di mq. 520;
- Foglio 20 mappale 1988 di mq. 2025;
- Foglio 20 mappale 1989 di mq. 10.

E' inoltre titolare del diritto di proprietà per 319/1000 dei terreni censiti in catasto come segue:

- Foglio 20 mappale 1990 di mq. 2112;
- Foglio 20 mappale 1983 di mq. 3796;
- Foglio 20 mappale 1991 di mq. 287.



Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the bottom.



... è titolare del diritto di proprietà per 32/94 dei terreni censiti in catasto come segue:

- Foglio 20 mappale 1983 di mq. 3796;
- Foglio 20 mappale 1990 di mq. 2112;
- Foglio 20 mappale 1991 di mq. 287.

... è titolare del diritto di proprietà per 32/94 dei terreni censiti in catasto come segue:

- Foglio 20 mappale 1983 di mq. 3796;
- Foglio 20 mappale 1990 di mq. 2112;
- Foglio 20 mappale 1991 di mq. 287.

... titolare del diritto di proprietà dei terreni censiti in catasto come segue:

- Foglio 20 mappale 1984 di mq. 1391;
- Foglio 20 mappale 1986 di mq. 1.
- Foglio 20 mappale 1985 di mq. 991.

... hanno presentato in data 08.05.2008, prot. n. 10142, un progetto di Piano Attuativo (Piano di Utilizzazione Edilizia), successivamente integrato e modificato, redatto dall'Arch. Fabrizio Rombai iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 72;

- Il Consiglio Comunale del Comune di Follonica ha, a tale riguardo: adottato il Progetto di Piano Attuativo ed il relativo schema di convenzione, con deliberazione numero 34 del 17.04.2009, esecutiva; approvato il Progetto di Piano Attuativo ed il relativo schema di convenzione, con deliberazione numero 79 del 27.11.2009, esecutiva,

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name 'FOLLONICA' and various illegible scribbles.



FOLLONICA

COMUNE DI FOLLONICA



pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 52 del 30.12.2009 allegata sub A);

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

La narrativa che precede, nonché gli atti allegati, formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Tutti gli obblighi che il soggetto attuatore assume nei confronti del Comune di Follonica con la firma della presente convenzione, si intendono estesi anche ad eventuali suoi aventi causa, a qualsiasi titolo.

ART. 2 – Finalità del piano attuativo

Il piano attuativo oggetto della presente convenzione è finalizzato all'ampliamento dell'area artigianale ed industriale in attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente, confermate dal Piano strutturale approvato con D.C.C. n. 67 del 22.07.2005.

Il perimetro del piano attuativo comprende i terreni riportati negli elaborati di progetto, posti in Comune di Follonica e censiti al NCT al foglio 20, particelle n. 1953, 1986, 1988, 1989, 1987, 1985, 1984, 1991, 1983, 1990, 1947 della superficie complessiva di mq 12.880 (dodicimilaottocentoottanta).

Il progetto comprende anche alcuni terreni esterni al perimetro del piano attuativo interessati dalla realizzazione della viabilità di accesso all'area di intervento censiti al NCT Comune di Follonica al foglio 20 particella n.1993 della superficie complessiva di mq. 950 (novecentocinquanta) che il soggetto attuatore si impegna a far

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name 'M. V. ...' and other illegible scribbles.

FOLLONICA



trasferire al comune prima del ritiro del primo permesso di costruire.

ART. 3 – Elaborati del piano attuativo

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare nelle aree indicate nel precedente articolo gli interventi previsti dal progetto di piano attuativo rispettando fedelmente quanto indicato negli elaborati del progetto stesso che debbono intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto, ancorché non allegati in quanto depositati agli atti del comune, e che comprendono:

Relazione Generale – Relazione Tecnica

Relazione Geologica di fattibilità a firma del Geol. I. Bocci

Valutazione Effetti Ambientali

Schema di convenzione

Tav.1 – Ubicazione, estratti e stato attuale area di intervento

Tav.2 - Parametri NTA, Individuazione aree pubbliche e private, stato progettuale

Tav.3 - Planivolumetrico, schemi tipologici e profili tipologici

Opere di urbanizzazione – Relazione generale e relazione tecnica

Opere di urbanizzazione - Verifica illuminotecnica radatta dall'Ing. E. Gucci

Opere di urbanizzazione - Computo metrico-estimativo

Tav.4 - Opere di urbanizzazione e particolari – aree pubbliche – illuminazione pubblica

Tav.5 - Opere di urbanizzazione e particolari – fognatura bianca – illuminazione pubblica

Tav.6 - Opere di urbanizzazione e particolari – fognatura nera –

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including the name 'I. Bocci' and other illegible scribbles.



ONICA

acquedotto.

ART. 4 – Opere di urbanizzazione a scomuto - Elaborati progettuali

Le opere di urbanizzazione da realizzarsi sia all'interno che all'esterno del perimetro del piano attuativo, come sopra indicato, analiticamente descritte nel progetto citato, sono sinteticamente descritte come segue:

OPERE INTERNE AL P.A.

- Parcheggio pubblico con corsia di manovra, marciapiedi e accesso carrabile al solo lotto fine corsia;
- Impianto di illuminazione pubblica;
- Acquedotto potabile;
- Fognatura bianca con collettore, caditoie e pozzetti;
- Segnaletica stradale.

OPERE ESTERNE AL P.A.

- Viabilità pubblica di raccordo alla aia dell'Agricoltura e marciapiede;
- Impianto di illuminazione pubblica;
- Acquedotto potabile;
- Fognatura bianca con collettore, caditoie e pozzetti;
- Segnaletica stradale.

Il soggetto attuatore con il presente atto si obbliga, in modo incondizionato, a redigere il progetto nelle fasi successive rispetto al progetto preliminare approvato con delibera G.C. n. 10 del 03.02.2011 secondo le determinazioni e le indicazioni del responsabile unico del procedimento che l'amministrazione nominerà ai sensi dell'art.10 del

[Handwritten notes and signatures on the right margin]

Handwritten notes include various symbols, lines, and illegible text, possibly representing a checklist or administrative markings. There are several vertical lines and some characters that appear to be initials or a signature.

ONICA

D.Lgs. n. 163/2006. Il progetto dovrà essere redatto ai sensi dell'art. 93 del D. Lgs. N. 163/2006 e del regolamento di attuazione nel testo vigente al momento in cui il progetto verrà presentato al comune per l'approvazione, e dovrà ottenere la validazione da parte del suddetto responsabile.

ART. 5 – Modalità di attuazione dell'intervento

Il soggetto attuatore, oltre a quanto indicato all'articolo precedente, si impegna:

- a realizzare le opere di urbanizzazione sopra elencate, a totale assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;
- ad assumere il ruolo di stazione appaltante ai fini dell'individuazione del soggetto esecutore di tali opere di urbanizzazione nel rispetto della procedura prevista dagli artt. 122, comma 8, e 57, comma 6, del D.Lgs. n° 163 del 12.04.06;
- a comunicare al responsabile unico del procedimento la data di inizio dei lavori ed a installare il cantiere nel rispetto della vigente normativa;
- a produrre all'Amministrazione Comunale tutta la documentazione comprovante l'avvenuto espletamento della procedura di individuazione del soggetto esecutore delle opere ai sensi di legge (copia delle lettere di invito alla procedura negoziata, copia delle offerte ricevute, determinazioni assunte in merito alla scelta dell'aggiudicatario).
- ad assumere tramite soggetto abilitato la direzione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come previsto

Handwritten notes and signatures:
M. A. ...
Sikho ...
11 III
VI



NICA



all'art. 4;

- a sostenere integralmente i costi di progettazione e realizzazione delle opere che si obbliga a realizzare nel rispetto della vigente normativa. A tale fine prende atto che l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare, come quantificate nel computo metrico estimativo di cui al progetto preliminare, ammonta ad Euro 165.471,77 (centosessantacinquemilaquattrocentosettantuno/77) e che l'importo a base di gara sarà determinato a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo da parte del comune. A tale riguardo si obbliga a sostenere l'onere economico derivante dalla realizzazione dell'intervento anche qualora lo stesso si rivelasse a consuntivo superiore rispetto a quanto determinato nel progetto preliminare;

- ad assumere a proprio carico tutte le spese necessarie per i collaudi delle opere di urbanizzazione, che saranno affidati direttamente dall'amministrazione comunale.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra resta subordinata al conseguimento del permesso di costruire gratuito ai sensi della L.R.T. 1/2005, che sarà rilasciato con le modalità di cui agli articoli seguenti.

Il soggetto attuatore rinuncia fin da ora ad esercitare qualsiasi diritto sulle opere di urbanizzazione primaria che saranno da esso realizzate e che diverranno di proprietà comunale per il principio dell'accessione. Dette opere dovranno essere custodite e saranno poste sotto la piena responsabilità del soggetto attuatore fino alla formale consegna al

[Handwritten notes and signatures on the right margin, including names like 'M. M...', 'D...', and various initials and lines.]

NICA

computo metrico estimativo secondo il prezzario ufficiale regionale aggiornato all'anno di riferimento adottato dalla regione Toscana e dal Comune di Follonica, al netto di IVA tanto in quanto esente ai sensi dell'art. 51 della legge 342/2000; per i prezzi non indicati dal prezzario ufficiale regionale si procederà attraverso l'analisi dei prezzi stessi.

Il progetto sarà corredato degli atti di assenso preventivo, per la parte di competenza, rilasciati dagli enti erogatori dei servizi a cui il soggetto attuatore si impegna a richiederli ed a depositarli all'Amministrazione Comunale al momento della presentazione.

Il progetto esecutivo sarà esaminato dal competente Servizio LL.PP. e, qualora interessi accessi sulla viabilità esistente, dal competente Servizio di Polizia Municipale mediante conferenza dei servizi indetta a cura del Servizio LL.PP. Acquisiti i pareri, il suddetto progetto esecutivo è sottoposto all'approvazione del Dirigente del Settore LL.PP su proposta del responsabile del procedimento per la fase attuativa.

La direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione dovrà essere espletata nel rispetto delle disposizioni che regolano la direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche.

La Direzione dei Lavori dovrà consegnare al collaudatore tutta la documentazione tecnica di rito, comprensiva di disegni tecnici e contabilità, relativa alle opere di cui sia prevista la cessione all'Amministrazione Comunale.

ART. 7 – Impegni del Comune

Il competente Settore Lavori Pubblici del Comune individuerà

Handwritten notes and signatures on the right margin:
M...
D...
S...
A...
S...



all'interno della propria struttura il responsabile del procedimento per la fase esecutiva, che potrà avvalersi della conferenza dei servizi per il reperimento dei pareri.

Al responsabile del procedimento della fase esecutiva sarà affidato il compito dell'alta sorveglianza in corso d'opera e della presa in consegna delle opere a scomputo, che verranno acquisite al demanio comunale ed in particolare saranno a lui demandati i seguenti adempimenti:

- l'effettuazione dei necessari controlli sui lavori con relazione sul loro stato di attuazione e sull'alta sorveglianza effettuata, secondo quanto previsto dal regolamento di attuazione del codice dei contratti per tempo vigente;
- la proposta della nomina del collaudatore in corso d'opera come al successivo art. 10 e, allo scadere dei 6 (sei) mesi dall'ultimazione dei lavori, la proposta dell'approvazione delle risultanze di collaudo congiuntamente all'autorizzazione allo svincolo della fideiussione e alla presa in carico delle opere, nel rispetto e con le garanzie previste dal regolamento di attuazione del codice dei contratti per tempo vigente.

L'Amministrazione Comunale si impegna a provvedere, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta del soggetto attuatore, alla effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore delle opere di urbanizzazione, al fine di verificare lo stato di attuazione delle opere in rapporto all'agibilità/abitabilità

ART. 8 – Impegni del soggetto attuatore

Il soggetto attuatore è consapevole che qualora il valore delle opere di

Handwritten notes and signatures on the right margin:
 A large signature at the top right.
 Below it, several lines of cursive handwriting, including the word "DIREZIONE" and other illegible terms.
 At the bottom right, there are more handwritten notes and a signature.





urbanizzazione di cui all'art. 4 risultasse inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti sarà obbligato al versamento della differenza in sede di rilascio dei titoli abilitativi onerosi.

ART. 9 – Garanzie per l' esecuzione delle opere di urbanizzazione

A garanzia della piena ed esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione il soggetto attuatore fornirà, all'atto del rilascio del permesso di costruire, fideiussione ai sensi dell' art. 75, commi 3 e 4 del D. Lgs. N. 163/2006 rilasciata in conformità allo schema approvato con D.M. n. 123/2004, a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale, per un importo complessivo corrispondente a quello delle opere di urbanizzazione da eseguire in regime di convenzione risultante dal progetto esecutivo approvato.

Il Comune potrà procedere, su istanza del soggetto attuatore, allo svincolo parziale della fideiussione in corso d'opera, a seguito dell' esecuzione di lotti funzionali e del relativo collaudo, previo parere favorevole del collaudatore, per somme non superiori al 75% (settantacinqueper cento) dell' importo complessivo dei lavori. Si applica integralmente la disciplina di cui all'art.113, commi 2 e 3, del D.Lgs. n. 163/2006.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il comune potrà escutere la suddetta fideiussione in conformità alla vigente disciplina in materia di lavori pubblici.

Il soggetto attuatore si impegna a reintegrare la garanzia suddetta

[Handwritten notes and signatures in the right margin, including a large signature at the top and various initials and markings below.]



qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di eventuali inadempienze, o nel caso previsto al penultimo capoverso del successivo articolo.

Gli obblighi del fideiussore nei confronti del Comune restano validi fino a quando il Comune stesso non avrà emesso apposita dichiarazione liberatoria e ciò anche quando la fideiussione non venisse rinnovata alla scadenza per qualsiasi motivo o al fideiussore non venisse pagato dal soggetto attuatore il corrispettivo pattuito per la polizza fideiussoria.

ART. 10 – Collaudo, consegna e trasferimento delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo da parte di un collaudatore incaricato dal comune, con spese a carico del soggetto attuatore (da determinarsi in analogia a quanto previsto per il settore delle opere pubbliche) da corrispondersi direttamente dallo stesso soggetto attuatore agli aventi diritto.

I compiti del collaudatore nominato dal Comune consistono in:

- 1) verifiche in corso d' opera e collaudo tecnico-amministrativo e statico di tutti i lavori;
- 2) verifiche in corso d' opera e collaudo delle apparecchiature elettriche ed elettro-meccaniche e di ogni altro impianto.

I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo di opere pubbliche.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere concluso nei 6 (sei) mesi successivi all'ultimazione dei lavori. I collaudi delle opere

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a signature at the top right and various scribbles and marks throughout the page.

elettriche, elettro-meccaniche ed in cemento armato dovranno essere conclusi entro 3 (tre) mesi dalla realizzazione delle stesse. I realizzatori delle opere sono pertanto tenuti, con congruo anticipo rispetto a tale scadenza, a procedere per mezzo di propri tecnici alla verifica e controllo delle pratiche catastali, compresi i tipi di frazionamento debitamente approvati, da consegnarsi in copia all'Amministrazione Comunale con relativi elaborati.

Qualora in sede di collaudo delle opere venissero rilevati difetti e/o difformità rispetto ai progetti, i realizzatori delle opere saranno tenuti ad eliminarli nei modi e nei tempi fissati dal collaudatore.

Trascorso il termine prescritto dal collaudatore senza che il soggetto realizzatore delle opere abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente rivalendosi sulla fidejussione prestata, fatto salvo il diritto di azione nei confronti del soggetto attuatore per l'eventuale eccedenza.

L'esito del collaudo darà luogo alla determinazione del valore ultimo delle opere realizzate.

ART. 11 – Cessione di aree

Il soggetto attuatore, con il presente atto cede gratuitamente al Comune, che accetta, la proprietà delle aree oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al Piano Attuativo di cui al precedente art. 4, di una superficie catastale complessiva di mq 2.238,00 (duemiladuecentotrentotto) circa, rappresentate con campitura di colore verde nella planimetria allegata sotto la lettera "B" al presente atto. Tale area risulta così individuata:

[Handwritten notes and signatures on the right margin, including the letters 'C', 'D', 'E', 'F', 'G', 'H', 'I', 'L', 'M', 'N', 'O', 'P', 'Q', 'R', 'S', 'T', 'U', 'V', 'W', 'X', 'Y', 'Z' and various symbols.]



Grosseto da _____ con atto notaio _____ del
09.07.2001, rep.n. _____, a Massa marittima il 20.07.2001 n. 646;

_____ ha acquistato i diritti per 6/16 _____ con atto ai
rogiti del notaio _____ di Grosseto in data 05/07/2008,

_____ registrato a Grosseto il 1.8.2008 al n. _____ 8;

_____ s.r.l. ha acquistato il mappale 1985 derivato dal
mappale 1944 a seguito del frazionamento n. _____ in atti

dal 08/11/2010 all'agenzia del Territorio di Grosseto da _____

s.r.l. con atto notaio _____ del 30.12.1989 rep.n. _____ reg. a
Massa Marittima il 18.01.1990 _____

_____ hanno acquistato il mappale n. 1991
derivante dal mappale 1982 a seguito di frazionamento n. _____

_____ in atti dal 08.11.2010 all'agenzia del territorio di
Grosseto, a sua volta derivante dal mappale 1949, con acquisto del
mappale originario n. 1321 per 64/94 da _____

_____ con atto notaio _____
del 19.12.1991 rep.n. _____ reg. Massa Marittima il 08.01.1992 al n. _____

_____ acquistato i diritti sul mappale n. 1991 derivante dal
mappale 1982 a seguito di frazionamento n. _____ in atti dal

08.11.2010 all'agenzia del territorio di Grosseto, a sua volta derivante
dal mappale 1949, mediante acquisto del mappale originario n. _____

per 10/94 da _____ con atto notaio _____ 12.06.2002
rep.n. _____ reg. Massa Marittima il 21.06.2002 al r. _____, per 10/94

da _____ e biologico _____ notaio _____ del

Handwritten notes and signatures on the right margin:
A large signature at the top right.
Below it, the number "11" is written.
Further down, there are several lines of illegible handwriting, possibly including the name "Antonio".
At the bottom right, there is another signature.



trascrizione, fanno carico al soggetto attuatore, che se le assume.

Al fini della registrazione si invocano i benefici di cui al D.P.R. 26.04.1986 n° 131.

Le parti rinunciano ad iscrizioni di ufficio eventualmente nascenti dal presente atto e ne chiedono la trascrizione con ampio esonero per il competente conservatore del servizio di pubblicità immobiliare da ogni responsabilità al riguardo. Le parti tra loro e con il mio consenso esonerano me segretario dal dare lettura degli allegati.

ART. 18 – Validità della convenzione

La presente convenzione avrà validità per anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di stipula. In caso di mancata ultimazione delle opere nessuna somma potrà essere pretesa dal comune.

Di questo atto scritto da me personalmente a macchina su ventidue fasciate ho dato lettura alle parti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore 10,15.

[Redacted signatures and names]