

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 25/2021**

PROMOSSA DA

**JUNO 2 S.r.l. P. IVA 04986660266**

**CONTRO**

*Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto*  
*Dott.ssa Cristina Nicolò*

C.T.U. Ing. Enrico ROMUALDI

***INTEGRAZIONE DI PERIZIA***

**RELAZIONE PERITALE**  
**relativa alla stima di beni immobili**

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Enrico Romualdi, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. Matteotti n. 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 350, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni nell'ambito della esecuzione immobiliare 25/2021 promossa da JUNO 2 S.r.l. (p. iva 04986660266) contro

In data 25/05/2022 depositava la propria perizia.

A oggi con ordinanza del 29/03/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Cristina Nicolò disponeva la sospensione delle operazioni di vendita chiedendo una relazione allo scrivente CTU circa alcune criticità emerse circa la effettiva destinazione di uso del compendio.

Riportiamo la determinazione del G.E.

Proc. n. R.G.El. 25/2021

Il Giudice dott.ssa Cristina Nicolò,

vista l'istanza depositata in data 20.3.2024 dal custode avente ad oggetto la sospensione delle operazioni di vendita fissate il 10.4.2024;

esaminati gli atti;

valutate le ragioni addotte;

rilevato che il custode ha rappresentato che nel corso delle operazioni di vendita sono emerse criticità quanto all'effettiva destinazione d'uso del compendio, criticità tali da incidere in modo significativo sulle effettive caratteristiche dei beni;

ritenuto, pertanto, alla luce delle suddette criticità, non potersi procedere, allo stato, con le operazioni di vendita, giacché al fine di porre in vendita il compendio risulta preliminare e imprescindibile un aggiornamento della perizia di stima al fine di effettuare ogni dovuto approfondimento;

P.Q.M.

Sospende le operazioni di vendita;

dispone la comparizione delle parti all'udienza del 30.10.2024 ore 10:45, concedendo termine all'esperto stimatore sino al 30.7.2024 per depositare relazione dettagliata sulla criticità riscontrate.

invita l'esperto stimatore a presenziare all'udienza come fissata.

Si comunichi.

Grosseto, 29.3.2024

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Cristina Nicolò

### INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA- premessa

Avverso una ordinanza del Comune di Scansano la n° 54 del 31/07/2015, che stabiliva la rimessa in pristino dell'uso dei fabbricati destinati a C.A.V. ( case appartamenti vacanze) in luogo di quella residenziale, alcuni proprietari di unità immobiliari, situate nel Comune di Scansano in loc. Poggio Valentine, promuovevano ricorso al TAR per la Toscana.

Il TAR così decideva ( si riporta stralcio della pronunciazione della sentenza della corte di Appello)

3 - Il TAR adito, con la sentenza indicata in epigrafe, ha accolto il ricorso, ritenendo che: - le *“case ed appartamenti per vacanze”* di cui alla L. 17 maggio 1983 n. 217 e alla L. regionale Toscana n. 42 del 2000 *“sotto il profilo urbanistico ed edilizio in nulla si distinguono delle abitazioni di tipo residenziale quanto a destinazioni funzionali, dotazioni infrastrutturali minime e caratteristiche costruttive”* e che la loro *“peculiarità”* emerge *“esclusivamente sotto il profilo “gestionale”*;

Il Comune di Scansano impugnava tale pronuncia in appello.

Il Consiglio di Stato con provvedimento del 27/07/2022 n° 06609/2022 in sede giurisdizionale accoglieva l'appello e quindi respingeva il ricorso di primo grado.

Così facendo confermando l'efficacia dell'ordinanza n° 54 del 31/07/2015 che stabiliva la rimessa in pristino dei suddetti appartamenti da residenze a strutture di fatto ricettive ( case vacanze).

( *confronta all. 1- sentenza del Consiglio di Stato*)

Le Norme tecniche del Piano operativo del Comune di Scansano, alla data del 24/04/2024 ( *confronta all. 2- estratto delle norme del P.O.*) per la zona **località Le Valentine, Provinciale n. 159 Scansanese-Strada della Civitella-Strada dei Gaggioli** parlano di:

*“... completamento del complesso turistico-ricettivo (Case e Appartamenti per Vacanze) e cambio d'uso a titolo oneroso dell'insieme delle unità immobiliari esistenti con destinazione d'uso: Residenza, Attività turistico-ricettive (Case e Appartamenti per Vacanze) ed area di intervento (ST): 59.736 mq. numero alloggi massimo: 30- opere ed attrezzature pubbliche: L'intervento è subordinato alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione originariamente previste dal Piano Attuativo (strade di lottizzazione, depuratore...);... ”*

Recentemente ovvero maggio 2024 il comune scrive al Condominio “Poggio Speranza “ loc. Le Valentine nella maniera seguente (*cf. all. 3 lettera del Comune al Condominio*)

Con la presente si informa che l'art. 107 delle NTA del Piano Operativo disciplina l'ambito denominato “IC1.1 località Le Valentine, Provinciale n. 159 Scansanese-Strada della Civitella-Strada dei Gaggioli, a Scansano” prevedendo la possibilità del cambio d'uso a titolo oneroso dell'insieme delle unità immobiliari esistenti destinate a Case e Appartamenti per Vacanze.

Verificata preliminarmente la Vs volontà di procedere a tale modifica, in questa fase si reputa necessario reperire dai proprietari degli immobili l'accettazione di massima al cambio di destinazione d'uso al fine di istruire il percorso amministrativo volto a rendere possibile approvazione di un progetto unitario che garantisca l'unitarietà dell'intervento.

Si ricorda che l'intervento di cambio di destinazione d'uso è oneroso e che con tale accettazione i proprietari degli immobili si impegnano a sottoscrivere la convenzione che regolerà tempi e modalità dell'intervento urbanistico di mutamento della destinazione d'uso.

Il termine per l'invio della suddetta accettazione è di 90 giorni dal ricevimento della presente comunicazione.

Qualora entro tale termine non arrivasse alcun riscontro, si considererà non accettata e si dovrà applicare la disciplina tipica delle C.A.V., pertanto non saranno ammesse destinazioni residenziali o locazioni lunghe. ....

A seguito della comunicazione del Comune il Condominio nella Assemblea del 31 di maggio 2024 deliberava di –

- 1- Accettare la proposta al cambio di uso a titolo oneroso dell'insieme delle UU.II.
- 2- incaricare l'arch. Merelli per la redazione del progetto unitario di cambio di uso come previsto all'art. 107 (*cf. all. 4 stralcio delibera condominiale*)

#### INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA- stima degli oneri

A questo punto, considerato le possibili destinazioni di uso compatibili con il comparto, l'immobile oggetto di aggiornamento della stima ha attualmente una destinazione di casa albergo vacanze ovvero una unità immobiliare con elementi funzionali e tipologici coerenti con la residenza ma con destinazione funzionale di struttura ricettiva. Pertanto per quanto già richiesto dal Comune ed accettato dall'assemblea condominiale allo stato attuale per i proprietari della stessa unità immobiliare occorre richiedere il cambio di uso a titolo oneroso per trasformazione in unità residenziale legittima; qualora non si procedesse o non si volesse procedere alla richiesta di sanatoria il mantenimento della destinazione di uso come struttura ricettiva resta condizionato alla creazione di

una società con le altre unità immobiliari per il ripristino di una gestione unitaria dell'insieme della unità immobiliari dell'intero comparto.

Per il cambio di uso a titolo oneroso considerando l'attuale valore degli oneri comunali e del volume della unità immobiliare si ha:

- si tratta di unità immobiliare di circa 370 mc urbanistici;
- come oneri di primaria e secondaria possiamo considerare circa 4.500 euro che dovendosi entro 120 giorni dalla aggiudicazione procedere alla presentazione di sanatoria per difformità come descritte in prima perizia diventano circa euro 9.000,00;
- una incidenza del costo di costruzione stimato in euro 700;
- le spese tecniche da corrispondere al tecnico per la presentazione delle pratiche in euro 3.000,00 oltre 300,00 euro di spese vive comunali;

ed otteniamo un costo complessivo per il cambio di uso stimato ma da confermare al momento della presentazione delle pratiche in euro 13.000,00 valore che va a decurtare il già stimato valore del cespite immobiliare.

Nel caso di mantenimento della destinazione a c.a.v. ( quella attualmente legittima ) i costi consistono nella impostazione o ripristino della gestione unitaria.

#### INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA- aggiornamento valore di perizia

##### Descrizione immobile

Il bene pignorato è il seguente:

- Villino e Corte Pertinenziale in Scansano (Grosseto), facente parte del complesso edilizio "Le Valentine" – Centro Turistico di Scansano, foglio 189, particella 442, sub. 2, categoria A/7.

Proprietà: )  
) , nata a )  
) , per la piena proprietà sul bene immobile.

Il villino e la corte pertinenziale si trovano a Scansano in provincia di Grosseto, e fanno parte del complesso edilizio "Le Valentine" – Centro Turistico di Scansano.

Attraverso una corte pertinenziale da una scala esterna si accede al piano terra composto da un grande soggiorno di circa 40 mq dove era prevista l'installazione della cucina realizzata invece al piano seminterrato, un bagno con antibagno per complessivi circa 5,5 mq. L'altezza interna media è di circa 3,45 m.

Da tale ambiente attraverso una scala interna si giunge al piano primo in cui si trovano due camere di circa 14,5 mq e 9,5 mq, un disimpegno di 2,5 mq e un bagno di circa 3,5 mq. L'altezza interna è di circa 3 m.

Dallo stesso soggiorno si accede tramite scala interna al piano seminterrato composta da tre locali di servizio, con destinazione di ripostiglio di superficie circa mq. 14, altro locale di servizio centrale utilizzato come cucina di dimensioni circa mq. 15 e un vano cantina di circa 16 mq. L'altezza interna è di metri 2,50.

L'alloggio gode di una vasta corte esterna quale pertinenza esclusiva sistemata a prato con vialetti pavimentati in lastre di pietra irregolare. La superficie della corte stimabile in circa 700 mq.

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione che necessita di alcuni interventi di manutenzione per la presenza di diffusi fenomeni di infiltrazioni di acqua in particolar modo al piano seminterrato e su quelle parti strutturali a contatto con il terreno esterno.

Gli impianti appaiono di sufficiente realizzazione ma sono da revisionare per la assenza delle certificazioni. Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera; le porte interne sono in legno, le pareti ed i soffitti rifiniti ad intonaco tradizionale, i pavimenti in ceramica monocottura. Il tetto di copertura è in solaio ligneo. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia esterna; l'alimentazione a gas è fornita da una bombola gpl; i terminali sono radiatori in alluminio funzionanti. L'impianto elettrico, corredato di quadretto elettrico, è funzionante; si ricava la presenza di impianto citofonico e di impianto antenna tv. La struttura portante dell'immobile è in muratura portante.

La superficie utile complessiva del piano terreno è pertanto pari a circa mq. 45,5 mentre la superficie utile dei locali del piano seminterrato è calcolabile in mq. 45 circa; la superficie utile complessiva del piano primo è pari circa a 30 mq. Il totale tra portico e corte esclusiva stimabile in circa 700 mq.

La superficie commerciale (100% della S.E., 60% della superficie del piano seminterrato adibito a cantina e 5% della superficie esterne) è quindi calcolabile nella maniera seguente:

S commerciale =  $1,17 \cdot (45,5 + 30 + 0,6 \cdot 45) + (0,05 \cdot 700) = 155$  mq. in cifra tonda.

### Titoli edilizi

- Concessione edilizia n° 22/2004 del 17/06/2004 – pratica edilizia n: 242/2004 prot. 5274 del 08/06/2004, concessione rilasciata alla soc. Residenze Valentine s.c.a.r.l. per la costruzione di n. 7 ville bifamiliari dal lotto n. 1 al lotto n. 7 in loc. Poggio Valentine
- Concessione edilizia n° 27/2006 del 1/08/2006 – pratica edilizia n: 242/2004, concessione rilasciata alla soc. Residenze Valentine s.c.a.r.l.

per l'esecuzione dei lavori di:  
VARIANTE N. 2 ALLA COSTRUZIONE DI SETTE VILLE BIFAMILIARI DAL LOTTO N. 1 AL LOTTO N. 7, PER SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 133/140 DELLA L.R. 1/2005 RIGUARDANTE PICCOLO AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DELLA VILLA N. 5

in loc. Poggio Valentine

- Non si è rinvenuta l'abitabilità

*Dal punto di vista della conformità urbanistica ravvisiamo che nonostante i locali del piano seminterrato abbiano destinazione di uso come cantine, attualmente risultano utilizzati con veri e proprio fini abitativi con uso di cucina e dotazione di gas da bombolone gpl di quartiere al piano seminterrato a servizio di una zona utilizzata come angolo cottura. Pertanto occorre ripristinare i locali del piano seminterrato all'uso di cantine. Inoltre si registrano alcune lievi differenze nelle misure planimetriche ed in altezze interne risultanti a nostro avviso nel limite delle tolleranze normative o semplicemente sanabili con sanatorie per opere interne.*

### Stato di occupazione immobile

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 28/01/2022 allorchè è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE GIUDIZIARIO Dr. Alessandri Diego per IVG di Grosseto, nominato per la procedura, che, contestualmente redigeva verbale in presenza dell'affittuario dell'immobile ed in assenza dell'esecutato.

Nella data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dall'affittuario sig. Scaramucci.

Ad oggi l'alloggio risulta sempre occupato con autorizzazione del Giudice con rilascio al momento della vendita del cespite.

### Stima immobile

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito, si evince che l'aspetto economico da determinare è in genere quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè luglio 2024 si potrebbe verificare.

Il criterio di stima nel caso di libero mercato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato del bene medesimo, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico, il vincolo di destinazione ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

In particolare, si evidenzia che trattasi di:

- unico lotto composto da un villino con corte pertinenziale in condizioni di conservazione che necessitano di manutenzione ed ubicato nel comune di Scansano (GR), facente parte del complesso edilizio "Le Valentine" – Centro Turistico di Scansano, con superficie commerciale 155 mq. in cifra tonda.
- che dobbiamo tenere conto del momento particolare del mercato immobiliare;
- degli interventi manutentivi e di ripristino da eseguire;
- degli interventi di messa a norma delle situazioni come sopra descritte;
- teniamo conto della attuale utilizzazione come residenza e comunque del costo come sopra calcolato per addivenire a tale condizione con sanatoria tramite progetto unitario da presentare in comune;
- dobbiamo tenere conto dei costi di arretrati di spese condominiali a carico della medesima unità immobiliare come da dati raccolti dall'Amministratore e riportati in allegato;

- che occorre procedere a opere di rimessa in pristino per opere interne come indicato nell'uso differente del seminterrato;
- che quindi nella valutazione commerciale di vendita di immobili in libero mercato facciamo riferimento ai dati dall'Osservatorio del mercato immobiliare che indicano un valore medio attuale di euro/mq 895, valore che rispetto al precedente dell'anno 2022 è decisamente inferiore;
- che possiamo assumere €/mq 800 come valore medio per abitazioni civili nel Comune di Scansano per tenere conto della differenza di valore data dal costo della pratica di cambio di uso da struttura ricettiva quale casa albergo vacanze in residenza; tale valore tiene anche conto dei costi di arretrati di spese condominiali a carico della medesima unità immobiliare come da dati raccolti dall'Amministratore e riportati in allegato;
- che tale prezzo al metro quadrato deve essere applicato alla superficie convenzionale che è pari a 155 mq in c.t.

Tutto ciò premesso e calcolato,

Si ritiene che, per la valutazione dell'immobile in questione, si possa far riferimento ai valori di cui sopra calcolando quanto segue:

- VENDITA secondo il VALORE COMMERCIALE

VALORE COMMERCIALE alloggio ad uso struttura casa albergo vacanze = 155 mq \* €/mq  
800 = € 124.000,00 in c.t. ed arrotondamento

Quale sintesi delle calcolazioni possiamo assumere il valore corretto di vendita ricavato dal valore di libero mercato nel valore in cifra tonda di € 124.000,00

LOTTO UNICO – Il bene pignorato è il seguente:

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è il seguente:

- Villino e Corte Pertinenziale in Scansano (Grosseto), facente parte del complesso edilizio “Le Valentine” – Centro Turistico di Scansano, foglio 189, particella 442, sub. 2, categoria A/7. Alloggio ad uso struttura casa albergo vacanze

Proprietà:

per la piena proprietà sul bene immobile.

VALORE € 124.000,00

\*\*\*\*\*

#### VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE

Il bene pignorato è il seguente:

- Villino e Corte Pertinenziale in Scansano (Grosseto), facente parte del complesso edilizio “Le Valentine” – Centro Turistico di Scansano, foglio 189, particella 442, sub. 2, categoria A/7. Alloggio ad uso struttura casa albergo vacanze

Proprietà:

per la piena proprietà sul bene immobile.

Il villino e la corte pertinenziale si trovano a Scansano in provincia di Grosseto, e fanno parte del complesso edilizio “Le Valentine” – Centro Turistico di Scansano.

Attraverso una corte pertinenziale da una scala esterna si accede al piano terra composto da un grande soggiorno di circa 40 mq dove era prevista l'installazione della cucina realizzata invece al piano seminterrato, un bagno con antibagno per complessivi circa 5,5 mq. L'altezza interna media è di circa 3,45 m.

Da tale ambiente attraverso una scala interna si giunge al piano primo in cui si trovano due camere di circa 14,5 mq e 9,5 mq, un disimpegno di 2,5 mq e un bagno di circa 3,5 mq. L'altezza interna è di circa 3 m.

Dallo stesso soggiorno si accede tramite scala interna al piano seminterrato composta da tre locali di servizio, con destinazione di ripostiglio di superficie circa mq. 14, altro locale

di servizio centrale utilizzato come cucina di dimensioni circa mq. 15 e un vano cantina di circa 16 mq. L'altezza interna è di metri 2,50.

L'alloggio gode di una vasta corte esterna quale pertinenza esclusiva sistemata a prato con vialetti pavimentati in lastre di pietra irregolare. La superficie della corte stimabile in circa 700 mq.

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione che necessita di alcuni interventi di manutenzione per la presenza di diffusi fenomeni di infiltrazioni di acqua in particolar modo al piano seminterrato e su quelle parti strutturali a contatto con il terreno esterno.

Gli impianti appaiono di sufficiente realizzazione ma sono da revisionare per la assenza delle certificazioni. Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera; le porte interne sono in legno, le pareti ed i soffitti rifiniti ad intonaco tradizionale, i pavimenti in ceramica monocottura. Il tetto di copertura è in solaio ligneo. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia esterna; l'alimentazione a gas è fornita da una bombola gpl; i terminali sono radiatori in alluminio funzionanti. L'impianto elettrico, corredato di quadretto elettrico, è funzionante; si ricava la presenza di impianto citofonico e di impianto antenna tv. La struttura portante dell'immobile è in muratura portante.

Ad oggi l'alloggio risulta occupato con autorizzazione del Giudice e con rilascio al momento della vendita del cespite.

La attuale utilizzazione come residenza rende necessario procedere ad una sanatoria tramite progetto unitario da presentare in comune come deliberato dalla assemblea condominiale alla unanimità per cambio di uso da cav (case albergo vacanze) in residenza ; qualora non si procedesse o non si volesse procedere si ha per l'immobile il mantenimento della destinazione di uso come struttura ricettiva, ma condizionato alla creazione di una società con le altre unità immobiliari per il ripristino di una gestione unitaria dell'insieme della unità immobiliari.

Occorre comunque procedere a opere di rimessa in pristino per opere interne nell'uso del seminterrato attualmente utilizzato come abitativo ed invece licenziato come cantine di struttura a destinazione abitativa casa albergo vacanze; esistono costi di arretrati di spese condominiali a carico della medesima unità immobiliare come da dati in possesso dell'Amministratore. La superficie utile complessiva del piano terreno è pertanto pari a circa mq. 45,5 mentre la superficie utile dei locali del piano seminterrato è calcolabile in mq. 45

circa; la superficie utile complessiva del piano primo è pari circa a 30 mq. Il totale tra portico e corte esclusiva stimabile in circa 700 mq.

La superficie commerciale (100% della S.E., 60% della superficie del piano seminterrato adibito a cantina e 5% della superficie esterne) è quindi calcolabile nella maniera seguente:

$$S \text{ commerciale} = 1,17 * (45,5 + 30 + 0,6 * 45) + (0,05 * 700) = 155 \text{ mq. in cifra tonda.}$$

**PREZZO BASE DEL LOTTO:** €. 124.000,00 (*diconsi: euro*  
*centoventiquattromila/00*)

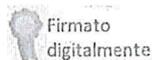
\*\*\*\*\*

Grosseto, li 30/07/2024

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Ing. Enrico Romualdi**

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO N.1 *all. 1- sentenza del Consiglio di Stato-*
- ALLEGATO N.2 *all. 2- estratto delle norme del P.O.*
- ALLEGATO N.3 *all. 3 lettera del Comune al Condominio*
- ALLEGATO N.4 *all. 4 stralcio delibera condominiale*
- ALLEGATO N.5-----*all. 5 situazione contabile condominiale sig\_ra Fugger*



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 8522 del 2016, proposto da Comune di Scansano, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Luisa Gracili, domiciliato presso la segreteria del Consiglio di Stato in Roma, piazza Capo di Ferro, n. 13;

*contro*

Franco Valenti, Maurizio Lupardini, Barbara Nepi, Raoul Sarghini, Lea Casucci e Pietro Cecilia, rappresentati e difesi dall'avvocato Fabrizio Cugia Di Sant'Orsola, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via Terenzio, n. 7;

*nei confronti*

Azienda Usl Toscana Sud Est (Già Ausl 9 Grosseto), non costituita in giudizio;

*per la riforma*

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Terza) n. 963/2016.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio delle parti;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza di smaltimento del giorno 18 luglio 2022 il Cons. Giordano Lamberti e uditi per le parti gli avvocati Luisa Gracili e Fabrizio Cugia di Sant'Orsola in collegamento da remoto attraverso videoconferenza, con l'utilizzo della piattaforma "Microsoft Teams";

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

1 - Gli appellati sono proprietari delle unità immobiliari situate nel Comune di Scansano (loc. Poggio Valentine) di cui al piano di lottizzazione approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 28 settembre 2000.

L'area sulla quale sorgono i fabbricati ricadeva in un ambito individuato dal PRG allora vigente come zona T - Zone Turistico ricettive, sottozona T1 - Centro turistico di Scansano, di cui all'art. 28 del PRG.

2 - Con ricorso al TAR per la Toscana hanno impugnato l'ordinanza del Comune di Scansano n. 54 del 31.07.2015 con la quale, sul presupposto che la destinazione residenziale sarebbe difforme da quella turistica consentita dal P.R.G., è stata ordinata la rimessione in pristino dell'uso dei fabbricati destinati a case e appartamenti per vacanze (C.A.V.), in luogo di quella residenziale.

3 - Il TAR adito, con la sentenza indicata in epigrafe, ha accolto il ricorso, ritenendo che: - le *"case ed appartamenti per vacanze"* di cui alla L. 17 maggio 1983 n. 217 e alla L. regionale Toscana n. 42 del 2000 *"sotto il profilo urbanistico ed edilizio in nulla si distinguono dalle abitazioni di tipo residenziale quanto a destinazioni funzionali, dotazioni infrastrutturali minime e caratteristiche costruttive"* e che la loro *"peculiarità"* emerge *"esclusivamente sotto il profilo "gestionale"*;

- l'art. 28 delle NTA del P.R.G. ha dato vita ad una categoria atipica di residenza turistica che risponde sul piano strutturale alla tipologia della civile abitazione e

sotto quello funzionale all'uso turistico che si è inteso assicurare, imprimendo alle volumetrie residenziali un vincolo di destinazione diverso ed ulteriore rispetto a quello previsto dalla L. 217 del 1983, che riguardava solo le strutture propriamente ricettive;

- l'ambivalenza della previsione urbanistica si è riflessa sulla pianificazione attuativa, tanto è vero che: a) nel 1998, fu approvato un primo piano di lottizzazione che inquadrava la volumetria residenziale realizzabile nel comparto nell'ambito della categorie delle "case per vacanze" (C.A.V.); b) nella variante approvata nel 2003 il riferimento a tale tipologia d'uso scompare; nella relazione di accompagnamento alla stessa si legge che il nuovo progetto avrebbe inteso realizzare "un centro turistico residenziale" (e, quindi, non più un "centro turistico" come previsto dall'art. 28 delle NTA) che, accanto alla struttura alberghiera ed alla RTA, avrebbe contemplato la presenza di "15 ville bifamiliari" non più ascritte alla tipologia delle C.A.V.; c) i singoli permessi edilizi finalizzati alla realizzazione di ville non contenevano alcun riferimento all'obbligo di utilizzazione delle stesse come C.A.V., né alla loro gestione unitaria; d) nessun vincolo è stato previsto nell'atto d'obbligo del 23 luglio 2004 stipulato fra il Comune di Scansano e la società lottizzante ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 28 delle NTA del P.R.G.

4 - Il Comune di Scansano ha impugnato tale pronuncia per i seguenti motivi:

- la lettura dell'art. 28 del PRG fatta propria dal TAR sarebbe errata, dal momento che la previsione urbanistica è tesa alla realizzazione di un centro turistico e non di un centro "misto", dove possono coesistere anche immobili prettamente residenziali; ne deriva che alcuna "ambivalenza" e "atipicità" è da ricondurre all'art. 28 del PRG, che prevedeva la possibilità di edificare in quell'area solo immobili a destinazione turistico ricettiva, ancorché non turistico alberghiera "vincolata";

- la variante al Piano di Lottizzazione del 2004 è stata approvata non per consentire la realizzazione di ville svincolate dalla destinazione turistica, ma per consentire

una diversa collocazione dell'albergo, una minor volumetria dello stesso per destinarne una parte a RTA e la diversa tipologia delle C.A.V., *“che da unifamiliari vengono trasformate in bifamiliari, corrispondendo ancor più al principio delle case vacanza”*;

- le C.A.V. si distinguono dalle *“abitazioni”* sotto il profilo gestionale e quindi non vi è alcuna contraddizione o ambiguità nell'operato del Comune, che ha rilasciato i titoli in questione approvando una tipologia residenziale, ma imponendo per le stesse il pagamento degli oneri di urbanizzazione per la funzione turistico ricettiva;

- le concessioni edilizie n. 22 (rilasciata alla soc. Residenze Valentine) e n. 23 (rilasciata alla soc. Poggio Valentine) del 14 aprile 2004 riguardavano esclusivamente la realizzazione di case e appartamenti per vacanze;

- la funzione turistica impressa agli immobili si evince dal calcolo (e relativo pagamento) degli oneri di urbanizzazione secondaria applicati al momento del rilascio delle concessioni edilizie, eseguito in base al parametro previsto per le destinazioni turistico-ricettive e non residenziali (che sono nettamente inferiori a quelli che avrebbero dovuto essere corrisposte laddove si fosse trattato di immobili con destinazione residenziale);

- il TAR ha trascurato le pattuizioni di cui alla convenzione stipulata nel 2003, nella quale i lottizzanti si impegnavano *“al rispetto delle destinazioni d'uso”* ed alla realizzazione di tutti i servizi *“necessari al funzionamento della struttura ricettiva”* (art. 1); all'obbligo di realizzare sempre e comunque strutture ricettive (di cui il 50% di edilizia alberghiera, ed il restante 50% con destinazione diversa, ma pur sempre finalizzata alla funzione turistica) (art. 2); all'obbligo della gestione unitaria e coordinata della struttura turistico ricettiva, secondo le varie tipologie previste (art. 3), nonché la reiterazione dell'obbligo *“ad osservare le destinazioni d'uso previste dal Piano di Lottizzazione”* (art. 9);

- nessuna ambiguità nel comportamento, nell'azione e nei provvedimenti comunali, può essere eccepita ed alcun affidamento tutelabile alla conservazione di una

situazione di fatto abusiva può essere rilevato in capo ai ricorrenti di primo grado, essendo per l'effetto errato il richiamo al canone della buona fede oggettiva contenuto nella sentenza impugnata.

5 - L'appello è fondato.

In via preliminare, tenuto conto delle difese di parte appellata, giova richiamare la disciplina specifica dettata per le case vacanza (C.A.V.).

In base all'art. 6 comma 10 della l. 217 del 1983: *“Sono case e appartamenti per vacanze gli immobili arredati gestiti in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore ai tre mesi consecutivi”*.

La legislazione regionale (l. r. toscana n. 42 del 2000) non si discosta da quella nazionale, inquadrando le C.A.V. nell'ambito delle strutture ricettive extra-alberghiere *“con le caratteristiche della civile abitazione”*. Anche nella circolare adottata dalla G.R.T. con delibera n. 289 del 23/04/2007, le C.A.V. vengono qualificate come strutture ad uso turistico ricettivo (con obbligo di gestione unitaria), ma aventi natura di *“civile abitazione”* ed assoggettate *“in quanto tali alla disciplina urbanistica ed edilizia prevista per queste ultime”*.

La peculiarità della tipologia in esame, rispetto alla *“civile abitazione”*, emerge solo sotto il profilo *“gestionale”*, il quale, tuttavia, incide inevitabilmente sulla destinazione d'uso che dovesse essere *“necessariamente”* impressa alle case vacanza e che è incompatibile con una destinazione residenziale.

5.1 - Contrariamente agli assunti del TAR, gli atti pianificatori ed autorizzatori relativi agli immobili degli appellati non si pongono in contrasto con la normativa innanzi richiamata, facendone anzi corretta applicazione, tenuto conto della peculiarità delle C.A.V.

Si tratta, come già anticipato, di unità immobiliari a tipologia residenziale la cui specialità risiede nella necessaria destinazione turistico-recettiva che deve essere impressa loro, a cui è funzionale la loro gestione in forma imprenditoriale, sicché il loro godimento non può ridursi al mero uso abitativo o alla mera locazione; tanto è

vero che, in base alla legge già citata, per la loro gestione è prevista una specifica licenza (poi sostituita dalla d.i.a.).

5.2 - Ai fini del presente giudizio, è utile rilevare che lo specifico vincolo a destinazione ricettiva ai sensi dell'art. 8 della l. 217 del 1983 deve essere imposto solo sulle strutture ricettive e non anche sulle case per vacanze (*"Ai fini della conservazione e della tutela del patrimonio ricettivo, in quanto rispondente alle finalità di pubblico interesse e della utilità sociale, le regioni, con specifiche leggi, sottopongono a vincolo di destinazione le strutture ricettive indicate dall'articolo 6, in conformità anche con le indicazioni derivanti dagli atti della programmazione regionale. Sono esclusi dal vincolo gli alloggi rurali, gli alloggi gestiti da affittacamere e le case e gli appartamenti per vacanze"*), da cui la non significatività del rilievo, più volte sollevato dai ricorrenti in primo grado, circa l'assenza di uno specifico vincolo a carico delle ville per cui è causa, non essendo ciò in contrasto con la citata disposizione.

6 - I fabbricati oggetto del provvedimento impugnato sono stati autorizzati con i permessi di costruire n. 22/2004 e n. 23/2004.

Seppure in tali titoli edilizi – che autorizzano l'edificazione di sette ville bifamiliari - non figurino alcun vincolo, né viene specificata la destinazione alla quale le ville dovranno essere adibite, gli stessi richiamano la disciplina relativa all'area, condizionando l'efficacia del titolo alla conformità con la strumentazione urbanistica comunale.

Ricordato che, come già spiegato, sotto il profilo edilizio non è dato riscontrare alcuna differenza tra una unità a destinazione residenziale e C.A.V., dai titoli edilizi non è pertanto possibile affermare che il Comune abbia autorizzato l'edificazione delle ville con destinazione residenziale, piuttosto che turistica.

6.1 - Per la stessa ragione, non appare significativo neppure il fatto che nella concessione 22/2004 vi sia un riferimento esplicito alle norme di sicurezza antincendio proprie degli edifici di civile abitazione (*cf.* anche l'art. 40 del

regolamento regionale 23 aprile 2001 n. 18: *“Le case e appartamenti per vacanze devono possedere i requisiti strutturali e igienico - edilizi previsti per le case di civile abitazione anche per quanto attiene alle superfici delle camere e degli altri locali”*).

6.2 - Vale lo stesso discorso per l'ulteriore obiezione dei proprietari, facente leva sul fatto che le ville sono state accatastate in categoria “A”, approvando quindi una tipologia residenziale diversa rispetto a quella prevista per le destinazioni ricettive, avendo al riguardo il Comune ribadito che le C.A.V. sono civili abitazioni sotto un profilo edilizio tipologico strutturale ed igienico sanitario.

In ogni caso, la giurisprudenza ha più volte affermato che: *“l'accatastamento costituisce adempimento di tipo fiscale - tributario che fa stato ad altri fini, non atteggiandosi a strumento idoneo ad evidenziare una situazione di conformità edilizia”* (Cons. Stato, Sez. IV, n. 666 del 2013). Con specifico riferimento alla modifica della destinazione d'uso, la giurisprudenza ha ribadito che alle risultanze catastali non può essere riconosciuto un autonomo valore probatorio anche ai fini dell'individuazione dell'effettiva destinazione d'uso (*cf.* Cons. di Stato, Sez. VI n. 2769 del 2015).

6.3 – La inequivoca destinazione turistica è inoltre provata dalla misura degli oneri di urbanizzazione richiesti all'atto del rilascio del permesso di costruire, che si riferiscono appunto ad una struttura turistica e non residenziale e, di conseguenza, sono notevolmente inferiori rispetto ad un uso residenziale; tanto è vero che il Comune, a seguito della sentenza di primo grado, si è immediatamente attivato per ottenere il pagamento della differenza.

7 - L'appello merita condivisione anche nella parte in cui esclude l'ambiguità del PRG rilevata dal TAR.

L'art. 28 del P.R.G. dispone testualmente che: *“Il volume edificabile totale attribuito al Centro è di metri cubi 14.000, così suddivisi: - per i servizi degli impianti sportivi metri cubi 1000; - per le strutture ricettive metri cubi 13.000, per il quale si intende vincolato, ai sensi degli articoli 6 ed 8 della legge 217/1983,*

*almeno il 50% della volumetria ammessa. La restante volumetria potrà avere destinazione diversa da quella alberghiera o ricettiva vincolata ma sempre finalizzata alla funzione turistica”.*

Appare evidente che, in base a tale disposizione, all’area in questione è stata impressa una destinazione incompatibile con quella residenziale, dove è consentita esclusivamente la realizzazione di edifici turistici, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive degli stessi, come inequivocabilmente provato dall’inciso finale: *“sempre finalizzata alla funzione turistica”.*

Per l’effetto nell’area, oltre ad edifici aventi una naturale connotazione turistica, erano ammesse anche altre tipologie purché avessero finalità turistica, in tal senso permettendo l’edificazione delle C.A.V., ma non di abitazioni residenziali.

Come già rilevato, a differenza di quanto argomentato nella sentenza impugnata, la previsione in esame non si pone in contrasto con le norme di legge che regolano la C.A.V., che costituiscono strutture residenziali sotto un profilo edilizio tipologico e strutturale, ma destinate alla finalità turistica sotto il profilo gestionale.

8 – Gli atti successivi non si pongono in contrasto con la pianificazione originaria, né dagli stessi è possibile desumere l’intenzione del Comune di derogare alle disposizioni che regolamentano l’area.

La prima convenzione di lottizzazione è chiara nell’imprimere alle ville una destinazione turistica in quanto stabilisce che, a parte la struttura alberghiera e residenziale *“la restante volumetria potrà avere destinazione diversa da quella alberghiera o ricettiva vincolata, ma sempre finalizzata alla funzione turistica”.*

Tale previsione è stata confermata anche dalla variante alla Convenzione di lottizzazione approvata nel 2003 ed infine recepita dalla successiva convenzione del 2004.

Nel primo di tali documenti, infatti, si legge che *“il centro turistico da realizzarsi è costituito oltre che dalle strutture ricettive anche da attrezzature sportive e di svago (...) il volume edificabile totale attribuito al centro stesso è di metri cubi 14.000*

*così suddivisi: -Per i servizi degli impianti sportivi metri cubi 1.000 -Per le strutture ricettive metri cubi 13.000 per i quali si intende vincolato ai sensi degli art. 6 e 8 della legge 217/2083 almeno il 50 per cento della volumetria ammessa; la restante volumetria potrà avere una destinazione diversa da quella alberghiera o ricettiva vincolata ma sempre finalizzata alla funzione turistica”.*

Anche la seconda convenzione continua a fare riferimento alla destinazione impressa dal PRG definendo le strutture come “strutture ricettive” e ribadisce la destinazione turistica di tutte le strutture ricettive previste.

8.1 - In definitiva, seppure in nessuno dei predetti atti sia esplicitato un vincolo di destinazione a carico delle ville, dagli stessi non emerge neppure, come invece sostenuto dai proprietari, la volontà di “eliminare le case vacanze”, dovendosi per l’effetto ritenere che alle “ville” sia sempre rimasta impressa la destinazione turistico-ricettiva propria dell’area in questione.

9 – L’ordinanza impugnata è, dunque, legittima e giustificata dall’illegittimo mutamento di destinazione dei villini.

La giurisprudenza ha infatti affermato che *“il mutamento della destinazione d’uso tra categorie funzionali ontologicamente diverse, anche senza opere edilizie, ove realizzato senza permesso di costruire, è sanzionabile con la misura ripristinatoria”* (Consiglio di Stato sez. VI, 04/03/2021, n.1857). La circostanza che la modifica non abbia comportato la realizzazione di opere edilizie è irrilevante, in quanto l’art 23 *ter* D.P.R. 380/01 definisce come mutamento rilevante della destinazione d’uso *“ogni forma di utilizzo dell’immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall’esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l’assegnazione dell’immobile o dell’unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale”* (Consiglio di Stato sez. VI, 04/03/2021, n.1857).

Nel caso di specie, peraltro, il mutamento della destinazione d’uso configura non solo un abuso formale, stante la difformità rispetto al titolo edilizio, ma anche un abuso sostanziale, in quanto la destinazione d’uso effettivamente impressa si pone

in contrasto con quella prevista dal piano regolatore. Tale modifica, del resto, pur non avendo un impatto dal punto di vista strettamente urbanistico, lede la funzione di programmazione del Comune vanificandone le legittime aspirazioni turistiche. Rientra infatti fra le prerogative comunali la scelta di destinare un'area alla realizzazione di strutture ricettive al fine di incentivare il turismo nel territorio comunale.

9.1 – Le considerazioni che precedono, oltre che sufficienti a confermare la legittimità del provvedimento impugnato, portano ad escludere la sussistenza di un comportamento contrario a buona fede da parte del Comune.

Al riguardo, è invero sufficiente ribadire che le “ville” sono state realizzate in virtù di un piano di lottizzazione e delle sue varianti, che non hanno mai inteso derogare alla destinazione turistica dell'area.

Sotto altro profilo, deve rilevarsi che gli atti di acquisto degli appellati richiamano l'esistenza delle convenzioni e degli atti unilaterali d'obbligo, facendo oltretutto esplicito riferimento al complesso edilizio “*Le Valentine – Centro Turistico di Scansano*”.

9.2 - Non appare idoneo a portare ad un diverso convincimento il rilievo dei proprietari secondo i quali la convenzione era stata preceduta dalla ricezione, da parte del Comune, della comunicazione del 19 maggio 2004 da parte del tecnico incaricato dei lavori, il quale allegava una planimetria con suddivisione delle particelle e dei lotti interessati dalla lottizzazione, con indicata la divisione in zone dell'area per tipologie costruttive (RTA, verde, servizi, ecc.) e che riporta, nell'area destinata alle ville, l'espressa dicitura “*ed. privata*”; anche nella nota di accompagnamento si informa il Comune che tali lotti “*non sono facenti parte del centro turistico*”.

Tali atti, che in primo luogo non sono di provenienza comunale, stante il loro contenuto ambiguo, non appaiono idonei a dimostrare che il Comune fosse al corrente del fatto che le ville incluse nella variante al progetto fossero destinate a

residenza, a differenza di quanto in precedenza stabilito; a maggior ragione non possono costituire la prova dell'avvenuto assentimento della destinazione residenziale delle ville.

In ogni caso, si deve rilevare che la buona fede soggettiva degli appellati, che hanno acquistato i villini dalla società lottizzante, non potrebbe avere l'effetto di incidere sulla legittimità del provvedimento impugnato, salva ogni eventuale azione nei confronti della società venditrice avanti il Giudice civile.

10 – Per le ragioni esposte, l'appello deve trovare accoglimento e, in riforma della sentenza impugnata, deve essere rigettato il ricorso di primo grado.

Le spese di lite del doppio grado di giudizio, ad una valutazione complessiva della vicenda, possono essere compensate.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta) accoglie l'appello e, in riforma della sentenza impugnata, respinge il ricorso di primo grado.

Spese di lite compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 18 luglio 2022, celebrata in videoconferenza ai sensi del combinato disposto degli artt. 87, comma 4 bis, c.p.a. e 13 quater disp. att. c.p.a., aggiunti dall'art. 17, comma 7, d.l. 9 giugno 2021, n. 80, recante "Misure urgenti per il rafforzamento della capacità amministrativa delle pubbliche amministrazioni funzionale all'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e per l'efficienza della giustizia", convertito, con modificazioni, dalla l. 6 agosto 2021, n. 113, con l'intervento dei magistrati:

Dario Simeoli, Presidente FF

Giordano Lamberti, Consigliere, Estensore

Giovanni Sabato, Consigliere

Davide Ponte, Consigliere

Roberta Ravasio, Consigliere

L'ESTENSORE  
Giordano Lamberti

IL PRESIDENTE  
Dario Simeoli

IL SEGRETARIO

Comune di Scansano



Sistema Informativo Territoriale

[Home](#) / Norme Tecniche di attuazione del Piano Operativo

# Norme Tecniche di attuazione del Piano Operativo

[Condividi](#) [Vedi azioni](#)

Argomenti

piano operativo

## 1. IC1.1 località Le Valentine, Provinciale n. 159 Scansanese-Strada della Civitella-Strada dei Gaggioli, a Scansano

[INDICE](#) | [PRECEDENTE](#) | [SUCCESSIVO](#) >[stampa](#)

completamento del complesso turistico-ricettivo (Case e Appartamenti per Vacanze) e cambio d'uso a titolo oneroso dell'insieme delle unità immobiliari esistenti

destinazione d'uso: Residenza, Attività turistico-ricettive (Case e Appartamenti per Vacanze)

area di intervento (ST): 59.736 mq.

SUL massima: -

numero alloggi massimo: 30

numero piani massimo: -

Rapporto di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche: L'intervento è subordinato alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione originariamente previste dal Piano Attuativo (strade di lottizzazione, depuratore...); è compreso l'adeguamento dell'innesto della Strada della Civitella sulla Provinciale, con realizzazione di un'intersezione adeguata ai flussi determinati dagli interventi IC1.01 e IC1.02.

disposizioni specifiche: Per gli edifici esistenti sono previsti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo a (ri-a).

Dovranno essere previste aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta dei rifiuti prodotti differenziata e non.

fattibilità:

F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli)

L'attuazione è subordinata all'esecuzione in fase di progetto unitario convenzionato di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi del D.M. 14/01/2008, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Le indagini geologico-tecniche sono mirate alla ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO, che sarà definito attraverso un rilevamento geologico, prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell'intervento. Il modello geologico e geotecnico ricostruito, deve essere in grado di realizzare eventuali verifiche sulla stabilità del versante che si rendessero necessarie.

### F1I (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con l'intervento previsto.

### F2s (fattibilità sismica con normali vincoli)

Considerando la HVSR\_S\_6, considerando gli affioramenti lapidei arenacei rilevati ed il pozzo P20, vista la presenza di terreni con basso contrasto di impedenza sismica (Rapporto Impedenza  $RI < 2$ ), pur ricadendo in una zona suscettibile di amplificazioni locali (MOPS), non vengono date prescrizioni sulla fattibilità sismica.

---

[☰](#) [INDICE](#) | [< PRECEDENTE](#) | [SUCCESSIVO >](#)

Ultima modifica Venerdì, 24 Marzo, 2023 - 13:00



**Comune di Scansano**  
PROVINCIA DI GROSSETO

## AREA TECNICA

*All'Amministratore  
del Condominio "Poggio Speranza"  
Dott. Maurizio Chielli  
studiochielli@amministratorecondominiale-pec.it*

**Oggetto: Ambito IC1.1 località Le Valentine, Provinciale n. 159 Scansanese-Strada della Civitella-Strada dei Gaggioli, a Scansano. Avvio del procedimento per il cambio d'uso a titolo oneroso dell'insieme delle unità immobiliari esistenti destinate a Case e Appartamenti per Vacanze. Analisi preliminare della volontà**

Con la presente si informa che l'art. 107 delle NTA del Piano Operativo disciplina l'ambito denominato "IC1.1 località Le Valentine, Provinciale n. 159 Scansanese-Strada della Civitella-Strada dei Gaggioli, a Scansano" prevedendo la possibilità del cambio d'uso a titolo oneroso dell'insieme delle unità immobiliari esistenti destinate a Case e Appartamenti per Vacanze.

Verificata preliminarmente la Vs volontà di procedere a tale modifica, in questa fase si reputa necessario reperire dai proprietari degli immobili l'accettazione di massima al cambio di destinazione d'uso al fine di istruire il percorso amministrativo volto a rendere possibile approvazione di un progetto unitario che garantisca l'unitarietà dell'intervento.

Si ricorda che l'intervento di cambio di destinazione d'uso è oneroso e che con tale accettazione i proprietari degli immobili si impegnano a sottoscrivere la convenzione che regolerà tempi e modalità dell'intervento urbanistico di mutamento della destinazione d'uso.

Il termine per l'invio della suddetta accettazione è di 90 giorni dal ricevimento della presente comunicazione.

Qualora entro tale termine non arrivasse alcun riscontro, si considererà non accettata e si dovrà applicare la disciplina tipica delle C.A.V., pertanto non saranno ammesse destinazioni residenziali o locazioni lunghe.

Per informazioni in riferimento al presente procedimento la S.V. può contattare l'arch. Daniela Giura Tel. 0564/509421 – e- mail: giura@comune.scansano.gr.it

Distinti saluti  
Scansano, 16/05/2024

IL RESPONSABILE dell'AREA  
Arch. Daniela Giura

## Verbale Assemblea ordinaria

Il giorno 31/05/2024 alle ore 16:00 presso Saletta Assemblee dello Studio Chielli posta in via Aquileia 1/E-GROSSETO (sede fisica), oltre che in modalità telematica:

- tramite l'indirizzo web <https://www.condomani.it/chielli>;
- tramite il numero di telefono +390230461774 (PIN 960 092 145#);

si è riunita in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima, l'assemblea del condominio Poggio Speranza sito in Località Poggio Le Valentine 1/30, 58054 Scansano GR per discutere e deliberare sul seguente:

### ORDINE DEL GIORNO

1. accettazione proposta al cambio di destinazione d'uso a titolo oneroso dell'insieme delle U.I. al fine di consentire all'Amm.ne Comunale di Scansano di avviare l'iter amministrativo (Delibere straordinarie)
2. incarico all'Architetto Luca Merelli per la redazione del progetto unitario di cambio d'uso come previsto dall'art 107 delle NTA del P.O. dell'ambito IC1.1,determina (Delibere straordinarie)
3. illustrazione interventi eseguiti da novembre ad oggi e l'iter necessario per ottenere l'agibilità stante l'autorizzazione agli scarichi di acque reflue, presa d'atto (Delibere ordinarie)
4. illustrazione ed approvazione del rendiconto consuntivo e relative spese di suddivisione (Delibere ordinarie)
5. illustrazione ed approvazione del preventivo spese e relative suddivisioni di spesa (Delibere ordinarie)
6. copertura assicurativa, valutazione preventivi , scelta dell'offerta e delibera della spesa (Delibere ordinarie)
7. proposta cambio denominazione del Condominio,determina (Delibere straordinarie)
8. nomina, conferma, revoca amministratore (Delibere ordinarie)
9. varie ed eventuali (Delibere ordinarie)

L'assemblea nomina Cencini Vittorio presidente e Maurizio Chielli segretario.

Dopo aver constatato che l'assemblea è stata regolarmente convocata, il presidente procede all'appello dei presenti, con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore 16:20, risultano presenti o rappresentati per delega:

Condòmino	Delegato	Millesimi tab. Generali di proprietà
Bernardi Mauro - Castegnaro Carla - Gruppioni Andrea - Pezzoli Nadia	-	1,0000
 Blitz 3 SRL	Valcareggi Massimo	6,0000
 Casucci Lea	Clemente Roberto	1,0000
 Cecilia Pietro	-	1,0000
Cencini Vittorio - Kujawa Izabela	-	1,0000
 Cugia di Sant'Orsola Fabrizio	-	1,0000

Verbale Assemblea ordinaria

Condòmino	Delegato	Millesimi tab. Generali di proprietà
Graefe Zu Baringdorf Bernd - Reuther Martha Elisabeth	Grupponi Andrea	1,0000
Grudeborn Han Urban e Barbro Anne Marie	-	1,0000
Lehmann Thomas - Kirsten Petra	Cecilia Pietro	1,0000
Lejon Bo Karl Sigvard - Lejon Anita Vihelmina	Pegazzano Paolo	1,0000
Lupardini Maurizio	-	1,0000
Mangione Maurizio	-	1,0000
Marchini Guglielmo Patrizio	-	1,0000
Marramao Giorgio - Marino Marinella	-	1,0000
Nepi Barbara	Pietrucci Paolo	1,0000
Pegazzano Paolo - Taylor Wendy	-	1,0000
Valenti Franco	-	1,0000
Valenti Franco - Capocasale Massimo	-	1,0000

Elenco dei presenti all'appello 🗳️ = partecipazione telematica, ✎️ = co-ruolo

Argomento da trattare	Teste	Millesimi tab. Generali di proprietà	
Delibere straordinarie	18 / 25	23,0000 / 30,0000	✓
Delibere ordinarie	18 / 25	23,0000 / 30,0000	✓

Quorum deliberativi ad inizio assemblea - ✓ = quorum raggiunto, ✎️ = quorum non raggiunto

Il presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'ordine del giorno.

**Punto 1: accettazione proposta al cambio di destinazione d'uso a titolo oneroso dell'insieme delle U.I. al fine di consentire all'Amm.ne Comunale di Scansano di avviare l'iter amministrativo (Delibere straordinarie)**

L'Amministratore si accerta che tutti abbiano ricevuto la comunicazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Scansano, Architetto Daniela Giura, e che ne abbiano dato lettura comprendendo il contenuto e la scadenza entro la quale rispondere in modo collegiale. Ossia di essere favorevoli al cambio di destinazione d'uso a titolo oneroso dell'insieme delle unità immobiliari esistenti destinate a Case e Appartamenti per Vacanze, come previsto dall'art. 107 delle NTA del Piano Operativo disciplina l'ambito denominato "IC1.1 località Le Valentine, Provinciale n. 159 Scansanese-Strada della Civitella-Strada dei Gaggioli, a Scansano". Tutti i presenti confermano la ricezione, la lettura e la piena comprensione della richiesta e della scadenza a fornire adesione entro il 14 agosto 2024. Atresì è data notizia dall'Amministratore che già 16 proprietari hanno inviato formale adesione scritta.

L'Architetto Luca Merelli, consulente incaricato dal Condòmino, interviene nel merito della comunicazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Scansano, fornendo ai presenti esaurienti risposte alle varie domande. In particolare l'Architetto Merelli sottolinea l'importanza

Verbale Assemblea ordinaria

che assume la comunicazione sia in termini di novità rispetto al passato, sia come manifestazione concreta della volontà dell'Ente di giungere ad una soluzione definitiva aprendo in tal modo la procedura di cambio di destinazione. Procedura, continua Merelli, che attraverso la totale accettazione in fase preventiva dei Condòmini, consentirà all'Ente di sostenere verso la Regione Toscana che vi è la volontà totale degli attori.

Il passaggio successivo sarà la definizione del progetto unitario per l'approvazione urbanistica e quindi la redazione della convenzione relativa.

Interviene il Sig. Pietrucci Paolo [delegato dalla Condòmina Nepi Barbara] e chiede se la sottoscrizione del modulo è impegnativa, Merelli e l'Amm.re rispondono affermativamente anche se è priva di sanzioni onerose.

Interviene il Condòmino Pegazzano Paolo che, nel sottolineare la volontà di sottoscrivere l'impegno, riporta alla memoria quanto succedutosi negli anni ed i costi che hanno dovuto sostenere tutte le proprietà per responsabilità delle Amministrazioni precedenti dell'Ente Comune [speso soldi per portare la luce e l'acqua, per mettere a norma il depuratore, nonostante il Comune abbia incassato la fideiussione per le opere di urbanizzazione primaria], stante ciò, continua Pegazzano, apprezzando l'attuale disponibilità, segno tangibile di discontinuità rispetto all'atteggiamento tenuto in passato, auspica che l'Ente escogiti soluzioni ad esempio rispetto a chi non firmerà l'impegno o non lo manterrà ad esempio sanando le irregolarità.

L'architetto Merelli risponde che deve essere scongiurata l'ipotesi di mancata sottoscrizione di accettazione della proposta al cambio di destinazione d'uso a titolo oneroso in quanto indebolirebbe l'azione dell'Ente verso la Regione Toscana, oggi forte e chiara, di dare soluzione al problema urbanistico in essere, ricordandosi che a suo tempo fu proprio la Regione ad imporre il principio di "unitarietà". Coloro che, continua Merelli, non manterranno l'impegno di sanare le irregolarità devono sapere che al termine della procedura, non sono più nulla e l'amministrazione può sempre - senza limiti di tempo - emettere un ordine di demolizione dell'abuso sino alla confisca del bene.

Il Presidente a conclusione della discussione, pone in approvazione l'accettazione della proposta avanzata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Scansano di cambio di destinazione d'uso a titolo oneroso dell'insieme delle unità immobiliari esistenti destinate a Case e Appartamenti per Vacanze, come previsto dall'art. 107 delle NTA del Piano Operativo disciplina l'ambito denominato "IC1.1 località Le Valentine, Provinciale n. 159 Scansanese-Strada della Civitella-Strada dei Gaggioli, a Scansano". Altresì di dare mandato all'Amministratore di completare la raccolta delle adesioni singole sul modulo inviato con la convocazione dell'assemblea e quindi autorizzarlo a trasmetterle all'Architetto Daniela Giura n.q. di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune.

Alle ore 17:19 si perviene alla votazione.

La regola di voto prevede approvazione con maggioranza dei presenti e 1/3 dei millesimi pari a nr. 10 voti e 10,0000 millesimi favorevoli.

La votazione si chiude alle ore 17:20 con il seguente esito:

- **FAVOREVOLE:** tutti i presenti (nr. 18 preferenze pari a 23,0000 mil.)

Opzione di voto	Preferenze opzione	Millesimi opzione (tab. Generali di proprietà)
ASTENUTO	0	0,0000
CONTRARIO	0	0,0000
FAVOREVOLE	18	23,0000

*Sintesi esito votazione*

Verbale Assemblea ordinaria

✓ La delibera viene approvata all'unanimità.

**Punto 2: incarico all'Architetto Luca Merelli per la redazione del progetto unitario di cambio d'uso come previsto dall'art 107 delle NTA del P.O. dell'ambito IC1.1,determina (Delibere straordinarie)**

L'Amm.re introduce l'argomento ricordando che già nell'assemblea del 31/10/2023 era stato dato incarico all'Architetto Luca Merelli, senza però addivenire ad una quantificazione dell'importo professionale per redigere il progetto unitario.

L'Architetto, senza nascondere difficoltà a precisare gli importi stante la necessità di vedere ad esempio quanti e come sono le singole situazioni di difformità, avanza la proposta di € 1.000,00 escluso oneri per ogni U.I..

Il Condòmino Mangione interviene sostenendo che in tal modo si favorisce chi non ha sanato le difformità.

Tale osservazione è accolta e la proposta è così riformulata: mediamente € 1.000,00 escluso oneri ad U.I. che potrà diminuire o aumentare per ogni,U.I. in presenza di progetto completato o meno , presentato o meno, di sanatoria delle difformità .

Il Presidente pone in votazione la proposta come riformulata sopra.

Alle ore 17:44 si perviene alla votazione.

La regola di voto prevede approvazione con maggioranza dei presenti e metà dei millesimi, pari a nr. 10 voti e 15,0000 millesimi favorevoli.

La votazione si chiude alle ore 17:45 con il seguente esito:

- **FAVOREVOLE:** tutti i presenti (nr. 18 preferenze pari a 23,0000 mil.)

Opzione di voto	Preferenze opzione	Millesimi opzione (tab. Generali di proprietà)
ASTENUTO	0	0,0000
CONTRARIO	0	0,0000
FAVOREVOLE	18	23,0000

*Sintesi esito votazione*

✓ La delibera viene approvata all'unanimità.

**Punto 3: illustrazione interventi eseguiti da novembre ad oggi e l'iter necessario per ottenere l'agibilità stante l'autorizzazione agli scarichi di acque reflue, presa d'atto (Delibere ordinarie)**

Il Geometra Emanuele Culotta illustra gli interventi eseguiti, in particolare per quello programmato dall'assemblea del 31/10/2023 sulla sostituzione delle griglie e realizzazione di scarico finale della discesa villa n. 12 Pegazzano/Cencini, sostituzione griglia G4 e sistemazione griglia fatta dal Comune G0 della strada in alto. Nello specifico si è provveduto a pulire la griglia G15 che convoglia le acque nel pozzetto esistente, accuratamente pulito, alzato di livello e realizzate le nuove condutture (diam.250) in direzione proprietà Cencini per portarle a defluire. Durante i lavori non è stato necessario installare una nuova griglia G16 in quanto presente ed in buono stato, ma sotterrata dallo strato di detriti portati dal dilavamento delle acque della strada, la stessa è stata collegata al pozzetto con coperchio in griglia posto a raccordo delle tubazioni, prima della proprietà Cencini. Inoltre sono state collocate n. 2 griglie lunghe m. 3 davanti agli accessi carrabili di Marramao e Pegazzano. È stato abbassato il livello della parte terminale della strada S6 per aiutare il deflusso delle acque nelle griglie ed impedire l'esondazione nelle proprietà private. Nell'occasione è stata pulita la griglia G14 a metà salita S6 e risistemato il fondo della

Verbale Assemblea ordinaria

stessa. È stata sostituita la griglia G4 per m. 4 in quanto la parte terminale che confluiva nel pozzetto di raccordo era in buono stato. Si è provveduto a pulire ed a migliorare lo scarico della griglia G0, quella realizzata dal Comune in corrispondenza dell'incrocio tra discesa S1 la strada S2 e l'accesso stradale comunale. Inoltre è stata pulita la fossetta di raccolta delle acque della discesa S1 e messo un pozzetto di ispezione per migliorare il deflusso delle acque. Infine è stata nuovamente pulita la griglia G11 all'imbocco della S4 di accesso alle ville della parte bassa e la strada Vicinale della Civitella.

I lavori si sono svolti dal 17 al 26 gennaio 2024 ed il consuntivo finale è di €. 4.816+iva rispetto al preventivato di €. 4.670,00, differenza fisiologica del 3% dovuta alle modifiche eseguite in corso d'opera.

L'intervento eseguito consentirà di far defluire correttamente le acque superficiali di tutte le strade. Ovviamente occorrerà un monitoraggio/manutenzione costante delle griglie per evitare che vadano in crisi a causa del loro riempimento, anche se l'intervento fatto sulla griglia G3 a settembre 2023 dimostra che il giusto dimensionamento delle tubazioni di scarico consente il defluire delle acque piovane e della breccia dilavata, evitando il formarsi di otturazione ed i conseguenti allagamenti.

Con Determinazione n.502 del 16/04/2024, continua Culotta, abbiamo l'AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE PER AUTORIZZAZIONE AGLI SCARICHI DI ACQUE REFLUE ASSIMILATE A DOMESTICHE FUORI PUBBLICA FOGNATURA, pertanto chi ha sanato può presentare l'agibilità, anche se potrebbe valer la pena aspettare il cambio d'uso e chiederla alla fine come destinazione residenziale.

Alle ore 18:00 la discussione si conclude.

**Punto 4: illustrazione ed approvazione del rendiconto consuntivo e relative spese di suddivisione (Delibere ordinarie)**

Dopo una dettagliata analisi della documentazione contabile relativa al Bilancio Consuntivo 2023, l'amministratore legge la "Nota Integrativa" al bilancio e si sofferma sul bilancio patrimoniale.

Si mette in votazione il primo punto all'OdG relativo al consuntivo di esercizio ordinario, come inviato con la convocazione di Assemblea.

Alle ore 18:09 si perviene alla votazione.

La regola di voto prevede approvazione con maggioranza dei presenti e 1/3 dei millesimi, pari a nr. 10 voti e 10,0000 millesimi favorevoli.

La votazione si chiude alle ore 18:10 con il seguente esito:

- **FAVOREVOLE:** tutti i presenti (nr. 18 preferenze pari a 23,0000 mil.)

Opzione di voto	Preferenze opzione	Millesimi opzione (tab. Generali di proprietà)
ASTENUTO	0	0,0000
CONTRARIO	0	0,0000
FAVOREVOLE	18	23,0000

*Sintesi esito votazione*

✓ La delibera viene approvata all'unanimità.

**Punto 5: illustrazione ed approvazione del preventivo spese e relative suddivisioni di spesa (Delibere ordinarie)**

L'amministratore illustra il Bilancio preventivo per la gestione dell'anno corrente.

Il Condòmino Gruppioni fa presente che nella previsione a lui riferita vi è l'addebito di consumo

Verbale Assemblea ordinaria

d'acqua in virtù di quanto consumato nel 2023. Avendo individuato la causa che ha determinato l'alto consumo nel 2023, continua Gruppioni, e certi che non si ripeterà nel 2024, l'addebito previsto è eccessivo e ne chiede la correzioni.

L'Amm.re risponde che ne prende atto e senza modificare il dato inserito, che modifica gli algoritmi di calcolo, invita il Condòmino ad eseguire una autoriduzione degli importi che a consuntivo saranno verificati.

Dopo ampia discussione il presidente mette in votazione il punto all'OdG.

Alle ore 18:24 si perviene alla votazione.

La regola di voto prevede approvazione con maggioranza dei presenti e 1/3 dei millesimi pari a nr. 10 voti e 10,0000 millesimi favorevoli.

La votazione si chiude alle ore 18:25 con il seguente esito:

- **ASTENUTO:** Bernardi Mauro - Castegnaro Carla - Gruppioni Andrea - Pezzoli Nadia (1,0000 mil.) (nr. 1 preferenze pari a 1,0000 mil.)
- **CONTRARIO:** nessuno.
- **FAVOREVOLE:** Blitz 3 SRL (6,0000 mil.), Casucci Lea (1,0000 mil.), Cecilia Pietro (1,0000 mil.), Cencini Vittorio - Kujawa Izabela (1,0000 mil.), Cugia di Sant'Orsola Fabrizio (1,0000 mil.), Graefe Zu Baringdorf Bernd - Reuther Martha Elisabeth (1,0000 mil.), Grudeborn Han Urban e Barbro Anne Marie (1,0000 mil.), Lehmann Thomas - Kirsten Petra (1,0000 mil.), Lejon Bo Karl Sigvard - Lejon Anita Vihelmina (1,0000 mil.), Lupardini Maurizio (1,0000 mil.), Mangione Maurizio (1,0000 mil.), Marchini Guglielmo Patrizio (1,0000 mil.), Marramao Giorgio - Marino Marinella (1,0000 mil.), Nepi Barbara (1,0000 mil.), Pegazzano Paolo - Taylor Wendy (1,0000 mil.), Valenti Franco (1,0000 mil.), Valenti Franco - Capocasale Massimo (1,0000 mil.) (nr. 17 preferenze pari a 22,0000 mil.)

Opzione di voto	Preferenze opzione	Millesimi opzione (tab. Generali di proprietà)
ASTENUTO	1	1,0000
CONTRARIO	0	0,0000
FAVOREVOLE	17	22,0000

*Sintesi esito votazione*

✓ La delibera viene approvata.

**Punto 6: copertura assicurativa, valutazione preventivi, scelta dell'offerta e delibera della spesa (Delibere ordinarie)**

L'Amministratore rappresenta il contenuto dei tre preventivi ricevuti ottenendo un consenso generale su quello della Compagnia Generali per importo annuo di € 2.127,00.

Stante la presenza tra i Condòmini di specifica competenza in materia assicurativa nella persona del Sig. Clemente Roberto, si decide di:

- accettare l'offerta della Generali a condizione che l'approfondimento sulle garanzie tra il Condòmino Clemente Roberto e l'Agente assicurativo di fiducia Civitarese Fabio, confermi la bontà del prodotto relativamente alle esigenze condominiali;
- di implementare il Bilancio preventivo approvato al punto precedente della spesa di € 2.127,00.

N.B. l'approfondimento di merito delle garanzie messe in polizza tra il Condòmino Clemente Roberto e l'Agente assicurativo di fiducia Civitarese Fabio, si sono concluse confermando la bontà del prodotto. Stante la tipologia del complesso immobiliare è anche stata ravvisata la necessità di inserire la garanzia "ricerca e riparazione tubi interrati" ad un costo aggiuntivo di € 200,00.

Verbale Assemblea ordinaria

Stante ciò l'Amministratore ha firmato il contratto di polizza per una spesa annua complessiva di € 2.327,00.

Alle ore 18:34 si perviene alla votazione.

La regola di voto prevede approvazione con maggioranza dei presenti e metà dei millesimi, pari a nr. 10 voti e 15,0000 millesimi favorevoli.

La votazione si chiude alle ore 18:35 con il seguente esito:

- **FAVOREVOLE:** tutti i presenti (nr. 18 preferenze pari a 23,0000 mil.)

Opzione di voto	Preferenze opzione	Millesimi opzione (tab. Generali di proprietà)
ASTENUTO	0	0,0000
CONTRARIO	0	0,0000
FAVOREVOLE	18	23,0000

*Sintesi esito votazione*

- ✓ La delibera viene approvata all'unanimità.

**Punto 7: proposta cambio denominazione del Condominio, determina (Delibere straordinarie)**

La proposta di cambio della denominazione trova favorevole il solo Condòmino Mangione Maurizio.

Alle ore 18:39 si perviene alla votazione.

La regola di voto prevede approvazione con maggioranza dei presenti e 1/3 dei millesimi pari a nr. 10 voti e 10,0000 millesimi favorevoli.

La votazione si chiude alle ore 18:40 con il seguente esito:

- **ASTENUTO:** nessuno.
- **CONTRARIO:** Bernardi Mauro - Castegnaro Carla - Gruppioni Andrea - Pezzoli Nadia (1,0000 mil.), Blitz 3 SRL (6,0000 mil.), Casucci Lea (1,0000 mil.), Cecilia Pietro (1,0000 mil.), Cencini Vittorio - Kujawa Izabela (1,0000 mil.), Cugia di Sant'Orsola Fabrizio (1,0000 mil.), Graefe Zu Baringdorf Bernd - Reuther Martha Elisabeth (1,0000 mil.), Grudeborn Han Urban e Barbro Anne Marie (1,0000 mil.), Lehmann Thomas - Kirsten Petra (1,0000 mil.), Lejon Bo Karl Sigvard - Lejon Anita Vihelmina (1,0000 mil.), Lupardini Maurizio (1,0000 mil.), Marchini Guglielmo Patrizio (1,0000 mil.), Marramao Giorgio - Marino Marinella (1,0000 mil.), Nepi Barbara (1,0000 mil.), Pegazzano Paolo - Taylor Wendy (1,0000 mil.), Valenti Franco (1,0000 mil.), Valenti Franco - Capocasale Massimo (1,0000 mil.) (nr. 17 preferenze pari a 22,0000 mil.)
- **FAVOREVOLE:** Mangione Maurizio (1,0000 mil.) (nr. 1 preferenze pari a 1,0000 mil.)

Opzione di voto	Preferenze opzione	Millesimi opzione (tab. Generali di proprietà)
ASTENUTO	0	0,0000
CONTRARIO	17	22,0000
FAVOREVOLE	1	1,0000

*Sintesi esito votazione*

- \* La delibera non viene approvata.

Verbale Assemblea ordinaria

**Punto 8: nomina, conferma, revoca amministratore (Delibere ordinarie)**

L'Amministratore chiede se ci sono proposte/candidature di nuovi Amministratori.

I presenti unanimemente ripropongono l'incarico, che è posto in votazione per la conferma.

Alle ore 18:44 si perviene alla votazione.

La regola di voto prevede approvazione con maggioranza dei presenti e metà dei millesimi pari a nr. 10 voti e 15,0000 millesimi favorevoli.

La votazione si chiude alle ore 18:45 con il seguente esito:

- FAVOREVOLE: tutti i presenti (nr. 18 preferenze pari a 23,0000 mil.)

Opzione di voto	Preferenze opzione	Millesimi opzione (tab. Generali di proprietà)
ASTENUTO	0	0,0000
CONTRARIO	0	0,0000
FAVOREVOLE	18	23,0000

*Sintesi esito votazione*

✓ La delibera viene approvata all'unanimità.

**Punto 9: varie ed eventuali (Delibere ordinarie)**

- Stante la frequentazione dell'area condominiale di sconosciuti, è richiesto di mettere cartelli agli accessi con scritto divieto di accesso area privata ed area videosorvegliata. Tutti concordano. Altresì è suggerito, come ulteriore deterrente, di mettere ognuno all'ingresso delle proprietà, cartello area videosorvegliata.
- E' chiesto al Comune di Scansano il motivo per cui il lampione centrale di sua competenze non è sempre attivo.

Alle ore 18:55 la discussione si conclude.

Alle ore 18:56, non avendo altri argomenti da trattare, il presidente dichiara chiusa l'assemblea.

Il presidente  
Cencini Vittorio

Il segretario  
Maurizio Chielli

