

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO
N. 1/2020

ALBERGO IL SOLE S.R.L.

C.F. 00971110531

GIUDICE DELEGATO: Dr.ssa Claudia Frosini
CURATORE: Dott.ssa. Carla Camarri
C.T.U.: Dott. Ing. Pierluigi Melchionna
Collaboratore C.T.U.: Pianificatore Roberto Picchianti

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili
14 dicembre 2020

DOTT. ING. PIERLUIGI MELCHIONNA
Via Adamello 47 - 58100 Grosseto
cell 347-5953250 e-mail p.melchionna@gmail.com

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista, residente in Grosseto, Via Adamello 47, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 784, in data 12.02.2020 veniva incaricato dalla Dott.ssa Carla CAMARRI, Curatore del Fallimento n.1/2020 della società "ALBERGO IL SOLE S.R.L.", Tribunale di Grosseto, Giudice Delegato Dott.ssa. Claudia FROSINI, di eseguire una valutazione per la stima di beni immobili presenti nel fallimento di proprietà della medesima società.

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono ubicati nel centro storico del Comune di Massa Marittima, e sono costituiti da un complesso immobiliare destinato ad albergo e denominato "Albergo il Sole", due immobili destinati a civile abitazione ed un magazzino. I suddetti immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima (GR) come segue:

- Immobile destinato ad **ALBERGO** distinto al Foglio 143 - Particella 117 - Sub 9, graffato alla Particella 118 - Sub 13, e alla Particella 120 - Sub 11, Categoria D/2, Rendita Euro 28.437,26 (via della Libertà n.43, n.45 e n.47, piano S1-T-1);
- Immobile destinato a **MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO** distinto al Foglio 143 - Particella 120 - Sub 14, Categoria C/2, classe 3, cons. 43 mq, sup. cat. 56 mq, Rendita Euro 64,40 (vicolo Porte n.7, piano T);
- Immobile destinato a **CIVILE ABITAZIONE** distinto al Foglio 143 - Particella 118 - Sub 12, graffato alla Particella 120 - Sub 5, Categoria A/2, classe 3, cons. 4,5 vani, sup. cat. 82 mq, Rendita Euro 534,53, (via della Libertà n.43, piano 1);
- Immobile destinato a **CIVILE ABITAZIONE** distinto al Foglio 143 - Particella 74 - Sub 2, graffato alla Particella 75 - Sub 2, Categoria A/4, classe 2, cons. 5,5 vani, sup. cat. 116 mq, Rendita Euro 284,05, (vicolo Albizzeschi n.5, piano T-1).

I sopra citati immobili risultano intestati a:

- **ALBERGO IL SOLE S.R.L.**, con sede in Massa Marittima (GR), c.f. 00971110531, per il diritto di proprietà per 1/1.

In data 03.07.2020, lo scrivente si recava in Massa Marittima (GR) per procedere alle operazioni peritali alla presenza della Dr.ssa CAMARRI, oltre al collaboratore dello stimatore, Pianificatore Territoriale Roberto Picchianti.

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

1. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Effettuata opportuna indagine di aggiornamento presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente al complesso immobiliare in oggetto, alla data del 25.05.2020 risulta quanto segue (*si veda Allegato n.3 – Ispezione Ipotecaria*):

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale [REDACTED] rep. n.25472 del 02.02.1990 iscritta al reg. part. 233 e reg. gen. 2022 del 09.02.1990, relativamente all'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio **143**, Part. **117**, Sub **9**.
Annotazione n.617 del 16.04.1991 (QUIETANZA E CONFERMA)
Annotazione n.618 del 16.04.1991 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
Annotazione n.978 del 08.04.2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.L.gs. 46/99** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. GROSSETO rep. n.80506 del 27.09.2004 iscritta al reg. part. 3816 e reg. gen. 16392 del 29.09.2004, relativamente a tutti i beni immobili oggetto della presente memoria.
Annotazione n.2498 del 15.10.2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale [REDACTED] rep. n.27879/10870 del 12.11.2010 iscritta al reg. part. 3335 e reg. gen. 16472 del 18.11.2010 relativamente alle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio **143**, Part. **117**, Sub **9**, al foglio **143** part **118** sub **12**, e al foglio **143** part **120** sub **14**.
Annotazione n.2607 del 21.12.2010 (QUIETANZA E CONFERMA)
- **Ipoteca legale derivante ruolo (art. 77 DPR n.602/1973)** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA rep. n.66/5112 del 12.11.2012 iscritta al reg. part. 1480 e reg. gen. 12663 del 19.11.2012, relativamente all'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio **143**, Part. **74**, Sub **2**.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE rep. n.768/5117 del 28.08.2017 iscritta al reg. part. 1657 e reg. gen.

10971 del 29.08.2017, relativamente all'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 143, Part. 117, Sub 9.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento** di cui alla nota di trascrizione al reg. part. 598 e al reg. gen. 749 dell'atto giudiziario del 21.01.2020 notificato da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Grosseto in data 09.01.2020 rep. n.403/2020, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ALBERGO IL SOLE SRL, contro FALLIMENTO ALBERGO IL SOLE SRL, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente ai beni immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (GR) al Foglio 143, part 117 sub 9 graffata alla part 118 sub 13 e alla part 120 sub 11; al Foglio 143 part 118 sub 12 graffato alla part 120 sub 5; al Foglio 143 part 120 sub 14, e al Foglio 143 part 74 sub 2 graffato alla part 75 sub 2.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Gli Immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (GR) come segue:

- al Foglio 143, Part. 17, Sub 9;
- al Foglio 143, Part. 118, Sub 12;
- al Foglio 143, Part. 120, Sub 14,

risultano così pervenuti:

- **Atto tra vivi – Compravendita** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale [REDACTED] rep. 104612 del 07.07.1990, trascritto in data 07.08.1990 ai nn. reg. part. 6815 e reg. gen. 8813.

L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (GR) come segue:

- al Foglio 143, Part. 74, Sub 2,

risulta così pervenuta:

- **Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale dell'UFFICIO DEL REGISTRO rep. 23/194 del 29.03.1990, trascritto in data 09.04.1990 ai nn. reg. part. 3330 e reg. gen. 4358.
- **Atto tra vivi – Compravendita** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale [REDACTED] rep. 104112 del 28.03.1990, trascritto in data 12.04.1990 ai nn. reg. part. 3411 e reg. gen. 4463.

- **Atto tra vivi – Compravendita** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale [REDACTED] Luigi rep. 9849 del 15.01.1997, trascritto in data 12.02.1999 ai nn. reg. part. 1251 e reg. gen. 1832.
- **Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale dell'UFFICIO DEL REGISTRO rep. 1514/950 del 28.01.1997, trascritto in data 04.12.2000 ai nn. reg. part. 11166 e reg. gen. 16157.

2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Caratteristiche generali e indici metrici

I beni oggetto della presente memoria sono siti nel centro storico del Comune di Massa Marittima (GR), a circa 45 km dal capoluogo Grosseto, percorrendo la SS 1 con uscita "Gavorrano Scalo" per poi deviare lungo la SP 49 e svoltare a destra lungo la SP 151 fino a raggiungere il centro abitato.

Massa Marittima è meta di turisti che si recano per visitare i monumenti, la centralissima Piazza Garibaldi, il Duomo Cattedrale di San Cerbone, l'Affresco delle Fonti dell'Abbondanza e Palazzo Comunale, oltre ai borghi medievali della zona e vicino al litorale toscano.

Il complesso immobiliare si compone di una struttura ricettiva denominata Albergo il Sole con ingresso principale dalla via della Libertà e corredata di appartamento e magazzino interni al fabbricato oltre ad un'unità immobiliare destinata a civile abitazione distaccata dal complesso principale e ubicata in via Albizzeschi.

Di seguito si riportano le descrizioni delle unità immobiliari in oggetto.

ALBERGO IL SOLE (Foglio 143, part. 117, sub. 9, part. 118 sub 13, part 120 sub 11 graffate)

Il complesso immobiliare destinato a struttura turistico-ricettiva e denominato Albergo il Sole, attualmente classificato a 3 stelle, è ubicato in un antico palazzo medievale posto nel pieno centro storico di Massa Marittima.

Il complesso ricettivo, realizzato precedentemente al 01 settembre 1967, è stato oggetto di ristrutturazione e di interventi edilizi a partire dalla fine degli anni '80 fino ai primi anni 2000. La struttura dispone di 50 camere oltre alla hall, reception, sala da pranzo e bar, spazi

per convegni e locali comuni ed accessori, oltre ad un ampio garage interno privato con accessi carrabili dal retro del fabbricato. Il tutto si sviluppa su 5 livelli dal terzo sottostrada, in cui sono ubicati i garage, fino al primo piano. L'ingresso principale è posto su via della Libertà e corrisponde al piano terreno dell'albergo dove sono presenti la reception, salone e hall, uffici e locali accessori. I livelli sono collegati da vano scala interno e da impianto per il sollevamento delle persone a partire dal secondo livello sottostrada a salire.

Fanno parte della struttura ricettiva anche un appartamento posto al primo piano con accesso da un secondo vano scala ed un magazzino con accesso indipendente da vicolo Porte.

Le camere, distribuite su tre livelli (primo e secondo sottostrada e piano primo), e con posti letti variabili da due a quattro ospiti, sono dotate di impianto per TV, impianto per riscaldamento e aria condizionata, impianto telefonico, e corredate da locale igienico sanitario. Il fabbricato è dotato di impianto di sollevamento tipo ascensore e di impianto per la prevenzione incendi.

Stato di manutenzione

Il complesso edilizio risulta in normale stato di manutenzione.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie complessiva struttura ricettiva	Mq 2.470,00

- altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto unità immobiliari	Varie

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. Albergo il Sole (S3-S2-S1-T-1) Mq 2.470.00	1/1	mq 2.470,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq 2.470,00

APPARTAMENTO (Foglio 143, part. 118, sub. 12, part. 120 sub 5 graffato alla precedente)

L'immobile destinato a civile abitazione è posto al piano primo del medesimo stabile che ospita il complesso destinato ad Albergo Il Sole. Vi si accede dal vano scala comune interno al fabbricato con affaccio posto su via della Libertà n.43.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto ed un locale igienico-sanitario oltre a un piccolo terrazzo.

Le finiture interne sono di tipo commerciale, pavimento e battiscopa in gres, intonaci per civile abitazione color bianco, infissi con telaio in legno e specchiatura con doppio vetro corredate internamente da scuri in legno. Il locale cucina e il wc presentano rivestimenti in ceramica. E' presente l'impianto elettrico e il riscaldamento è alimentato da caldaia mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler, entrambi posti nel locale igienico sanitario.

L'appartamento si presenta complessivamente in normale stato di manutenzione.

La superficie utile calpestabile è pari a circa 70 mq. L'altezza utile interna rilevata è pari a circa 3,10 ml.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie utile appartamento (<i>al netto delle murature interne</i>)	Mq 70,38
- superficie terrazza coperta	Mq 1,00

- altezza interna del solaio	ml
da pavimento a soffitto unità immobiliari	3,10

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento	Mq 84.23	1	mq 84.23
Sup. terrazza coperta	Mq 1,00	1/3	mq 0.33
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq 84,56

MAGAZZINO (Foglio 143, part. 120, sub. 14)

L'immobile destinato a magazzino è posto al piano terra del medesimo stabile che ospita il complesso destinato ad Albergo Il Sole. Vi si accede dal retro con doppio ingresso posti su Vicolo Porte n.7 in corrispondenza dell'arco in pietra.

Il fondo è costituito da tre locali di superficie complessiva pari a circa 45 mq e presenta altezze variabili fino a 4,75 ml. Attualmente l'immobile è diviso in due locali indipendenti e presenta difformità dal punto di vista catastale e urbanistico.

La struttura portante è in muratura mista a pietra locale, tramezzi in parte intonacati e parte in pietra facciavista, le rifiniture sono di tipo rustico. E' presente l'impianto elettrico.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie utile magazzino (al netto delle murature interne)	Mq 45,04

	ml
- altezza interna del solaio da pavimento a soffitto unità immobiliare	Varia da 2,66 a 4,75

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. magazzino Mq 60.98	1/1	mq 60.98
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq 60,98

APPARTAMENTO (Foglio 143, part. 74, sub 2, part 75 sub 2 graffato alla precedente)

L'appartamento *de quo* è posto al primo piano del fabbricato sito in via Albizzeschi n.5, all'interno del centro storico di Massa Marittima.

L'immobile è inserito in un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo), realizzato antecedentemente al 01 settembre 1967 e posto all'interno del centro storico del borgo.

L'appartamento, a cui si accede da vano scala comune con ingresso posto sulla destra del pianerottolo del piano primo, è composto di soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, locale igienico sanitario, camera matrimoniale corredata da wc, due camere da letto, oltre a piccolo ripostiglio ricavato nel balcone ed una terrazza posta sul retro del fabbricato. Al piano terra è presente un secondo ripostiglio posto nel sottoscala condominiale. La superficie utile calpestabile è pari a circa 78 mq e l'altezza utile interna è pari a 2,80 metri.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie utile appartamento (al netto delle murature interne)	Mq 78,33
- superficie complessiva ripostigli (al netto delle murature interne)	Mq 12,02
- superficie complessiva terrazze	Mq 12,40
- altezza interna del solaio	ml
da pavimento a soffitto unità immobiliare	2,80

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. appartamento (p.1) Mq 100,65	1	mq 100,65
Sup. complessiva ripostigli Mq 14,42	1/3	mq 4,80
Sup. complessiva terrazze Mq 12,40	1/4	mq 3,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq 108,45

3. DATI CATASTALI E CONFINI

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (GR) come segue:

ALBERGO

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
143	117	9	D/2			€ 28.437,26	VARIAZIONE del 17.11.1989 in atti dal 11.02.1993 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.145.1/1989)
	118	13					
	120	11					
Indirizzo: VIA DELLA LIBERTÀ n.43 n.45 n.47 piano: S1-T-1							

Intestato a: "ALBERGO IL SOLE S.R.L.", con sede in Massa Marittima (GR), c.f. 00971110531, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

TRIBUNALE DI GROSSETO
Fallimento n. 1/2020 - ALBERGO IL SOLE SRL

Confini: via della Libertà; part.371; part 118; s.s.a.;

MAGAZZINO

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
143	120	14	C/2	3	43 m ²	56 m ²	€ 64,40	

Indirizzo: VICOLO PORTE n.7 piano: T

Intestato a: "ALBERGO IL SOLE S.R.L.", con sede in Massa Marittima (GR), c.f. 00971110531, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini: vicolo Porte; part 119; part 199; s.s.a.;

APPARTAMENTO

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
143	118 120	12 5	A/2	3	4,5 vani	82 m ²	€ 534,53	

Indirizzo: VIA DELLA LIBERTÀ n.43 piano:1

Intestato a: "ALBERGO IL SOLE S.R.L.", con sede in Massa Marittima (GR), c.f. 00971110531, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini: distacco su via della Libertà; distacco su vicolo Porte; part.119; part 199; s.s.a.;

APPARTAMENTO

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
143	74 75	2 2	A/4	2	5,5 vani	112 m ²	€ 284,05	

Indirizzo: VICOLO ALBIZZESCHI n.5 piano:T-1

Intestato a: “ALBERGO IL SOLE S.R.L.”, con sede in Massa Marittima (GR), c.f. 00971110531, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini: vicolo Albizzeschi; part.71; part 75; s.s.a.;

4. CORRISPONDENZA E INDAGINE CATASTALE

CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva:

- Immobile destinato ad **ALBERGO** distinto al Foglio 143 - Particella 117 - Sub 9, graffato alla Particella 118 - Sub 13, e alla Particella 120 - Sub 11, Categoria D/2, Rendita Euro 28.437,26 (via della Libertà n.43, n.45 e n.47, piano S1-T-1); risulta **NON AGGIORNATA** in quanto sono presenti alcune difformità nella raffigurazione grafica delle murature interne.
- L'immobile destinato a **CIVILE ABITAZIONE** distinto al Foglio 143 - Particella 118 – Sub 12, graffato alla Particella 120 – Sub 5, Categoria A/2, classe 3, cons. 4,5 vani, sup. cat. 82 mq, Rendita Euro 534,53, (via della Libertà n.43, piano 1), risulta **NON AGGIORNATA** in quanto sono presenti alcune difformità grafiche negli elaborati catastali nello specifico la porta di accesso alla cucina è rappresentata in posizione errata.
- L'immobile destinato a **MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO** distinto al Foglio 143 - Particella 120 - Sub 14, Categoria C/2, classe 3, cons. 43 mq, sup. cat. 56 mq, Rendita Euro 64,40 (vicolo Porte n.7, piano T), risulta **NON AGGIORNATA** in quanto sono presenti alcune difformità grafiche negli elaborati catastali nello specifico una diversa distribuzione degli spazi interni. Sarà comunque necessario aggiornare la situazione catastale contestualmente alla conformità urbanistica edilizia.
- L'immobile destinato a **CIVILE ABITAZIONE** censito al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima (GR) al Foglio **143** - Particella **74** – Sub **2**, graffato alla Particella **75** – Sub **2**, Categoria A/4, classe 2, cons. 5,5 vani, sup. cat. 116 mq, Rendita Euro 284,05, (vicolo Albizzeschi n.5, piano T-1), risulta **CONFORME** dal punto di vista catastale.

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione delle planimetrie catastali ai fini di una vendita giudiziale, visto che, le difformità presenti, non incidendo né sulla consistenza, né sulla volumetria delle unità stesse, risultano assolutamente non pregiudicanti un eventuale atto di cessione.

L'avente titolo, una volta effettuato il trasferimento, potrà sanare le difformità mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento non inferiore a € 50,00 per diritti Catastali per ciascuna unità immobiliare, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

INDAGINE CATASTALE

- L'immobile destinato ad **ALBERGO** distinto al Foglio **143** - Particella **117** - Sub **9**, graffato alla Particella 118 - Sub 13, e alla Particella 120 - Sub 11, Categoria D/2, Rendita Euro 28.437,26 (via della Libertà n.43, n.45 e n.47, piano S1-T-1) deriva per VARIAZIONE del 17.11.1989 per FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.145.1/1989).

Nota: Mappali terreni correlati Foglio 143 – Particella 117

N.B.: La variazione sopra citata ha comportato la soppressione dei seguenti immobili: Foglio 143, particella 117 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, particella 118 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, particella 120, subalterni 4 e 8.

- L'immobile destinato a **MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO** distinto al Foglio **143** - Particella **120** - Sub **14**, Categoria C/2, classe 3, cons. 43 mq, sup. cat. 56 mq, Rendita Euro 64,40 (vicolo Porte n.7, piano T) deriva per VARIAZIONE del 09.11.2015 per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

Nota: Mappali terreni correlati Foglio 143 – Particella 120

In precedenza l'unità immobiliare subiva CLASSAMENTO del 08.03.1997, in atti dal 11.03.1997 (n.11572.2/1990).

Anteriormente l'unità immobiliare subiva VARIAZIONE del 19.06.1990, in atti dal 11.07.1990 MODIFICHE INTERNE (n.11572.1/1990).

In precedenza l'unità immobiliare subiva VARIAZIONE del 17.11.1989, in atti dal 11.07.1990 CLASSAMENTO (n.146.2/1989).

- L'immobile destinato a **CIVILE ABITAZIONE** distinto al Foglio **143** - Particella **118** – Sub **12**, graffato alla Particella 120 – Sub 5, Categoria A/2, classe 3, cons. 4,5 vani, sup. cat. 82 mq, Rendita Euro 534,53, (via della Libertà n.43, piano 1) deriva per VARIAZIONE del 09.11.2015 per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

Nota: Mappali terreni correlati Foglio 143 – Particella 118

In precedenza l'unità immobiliare subiva VARIAZIONE del 01.01.1992 per VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

Anteriormente l'unità immobiliare subiva VARIAZIONE del 17.11.1989, in atti dal 11.02.1993 FUSIONE E MODIFICHE INTERNE (n.147.1/1989).

In precedenza l'unità immobiliare derivava dall'IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987.

- L'Immobile destinato a CIVILE ABITAZIONE distinto al Foglio 143 - Particella 74 – Sub 2, graffato alla Particella 75 – Sub 2, Categoria A/4, classe 2, cons. 5,5 vani, sup. cat. 116 mq, Rendita Euro 284,05, (vicolo Albizzeschi n.5, piano T-1) deriva per VARIAZIONE del 09.11.2015 per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

Nota: Mappali terreni correlati Foglio 143 – Particella 74

In precedenza l'unità immobiliare subiva VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10.08.2011, protocollo n.GR0141179 in atti dal 10.08.2011 per VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE. (n.62295.1/2011).

Precedentemente l'unità immobiliare subiva VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07.11.2002, protocollo n.171626 in atti dal 07.11.2002 per VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.50313.1/2002).

Anteriormente l'unità immobiliare subiva VARIAZIONE del 10.04.2002 protocollo n.54980 per MODIFICHE INTERNE (n.8219.1/2002).

In precedenza l'unità immobiliare subiva ISTRUMENTO PUBBLICO del 15.01.1999 in atti dal 02.03.1999 (n.1058.1/1999).

Anteriormente l'unità immobiliare subiva VARIAZIONE del 01.01.1992 per VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

Anteriormente l'unità immobiliare subiva VARIAZIONE del 02.07.1986 in atti dal 09.01.1991 per MODIFICHE INTERNE (n.393/1986).

In precedenza l'unità immobiliare derivava dall'IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

- L'immobile destinato ad ALBERGO, distinto al Foglio 143 - Particella 117 - Sub 9, graffato alla Particella 118 - Sub 13, e alla Particella 120 - Sub 11, Categoria D/2, Rendita Euro 28.437,26 (via della Libertà n.43, n.45 e n.47, piano S1-T-1) risulta intestato dal 17.11.1989 a ALBERGO IL SOLE S.R.L, con sede in Massa Marittima (GR), c.f. 00971110531, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Precedentemente gli immobili erano intestati a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]. Il passaggio di proprietà è avvenuto tramite atto

di compravendita con scrittura privata del 07.07.1990, rep. n.104596, rogante [redacted] con sede in Massa Marittima.

- L'immobile destinato a **MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO** distinto al Foglio **143** - Particella **120** - Sub **14**, Categoria C/2, classe 3, cons. 43 mq, sup. cat. 56 mq, Rendita Euro 64,40 (vicolo Porte n.7, piano T) risulta intestato dal 17.11.1989 a ALBERGO IL SOLE S.R.L, con sede in Massa Marittima (GR), c.f. 00971110531, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Precedentemente l'immobile era intestato a [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] Il passaggio di proprietà è avvenuto tramite **atto di compravendita** con scrittura privata del 07.07.1990, rep. n.104596, rogante [redacted] con sede in Massa Marittima.

- L'immobile destinato a **CIVILE ABITAZIONE** distinto al Foglio **143** - Particella **118** – Sub **12**, graffato alla Particella 120 – Sub 5, Categoria A/2, classe 3, cons. 4,5 vani, sup. cat. 82 mq, Rendita Euro 534,53, (via della Libertà n.43, piano 1) risulta intestato dal 17.11.1989 a ALBERGO IL SOLE S.R.L, con sede in Massa Marittima (GR), c.f. 00971110531, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Precedentemente l'unità immobiliare era intestata a [redacted], nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] Il passaggio di proprietà è avvenuto tramite **atto di compravendita** con scrittura privata del 07.07.1990, rep. n.104596, rogante [redacted] con sede in Massa Marittima.

- L'Immobile destinato a **CIVILE ABITAZIONE** distinto al Foglio **143** - Particella **74** – Sub **2**, graffato alla Particella 75 – Sub 2, Categoria A/4, classe 2, cons. 5,5 vani, sup. cat. 116 mq, Rendita Euro 284,05, (vicolo Albizzeschi n.5, piano T-1) risulta intestato dal 17.11.1989 a ALBERGO IL SOLE S.R.L, con sede in Massa Marittima (GR), c.f. 00971110531, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Il passaggio di proprietà è avvenuto tramite **atto di compravendita** con atto pubblico del 15.01.1999, rep. n.9849, rogante [redacted] con sede in Massa Marittima.

Precedentemente l'unità immobiliare era intestata a [redacted], nato a [redacted] c.f. [redacted] A, e a [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] ciascuno per il diritto di proprietà per ½ (un mezzo). Anteriormente l'unità immobiliare era intestata a [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] per il diritto di piena proprietà. Il passaggio di proprietà è avvenuto tramite **denuncia per causa di morte** con atto del 14.03.1995, rep. n.130149, in atti dal 07-11-2000, registrato a Modena al Volume 950 n.1514 del 07.09.1995 **successione di [redacted]** (n.7495.1/1995).

Precedentemente l'unità immobiliare era intestata a [REDACTED] a [REDACTED] Marittima [REDACTED], c.f. [REDACTED], a [REDACTED] nato a Gandino [REDACTED] a [REDACTED] a Massa Marittima il [REDACTED] nata a Massa Marittima il [REDACTED] a Massa Marittima il [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/5 (un quinto). Il passaggio di proprietà è avvenuto tramite **atto di compravendita** con atto pubblico del 28.03.1990, rep. n.104112, [REDACTED] on sede in Massa Marittima. Anteriormente l'unità immobiliare era intestata a [REDACTED] fin dall'Impianto Meccanografico del 30.06.1987. Il passaggio di proprietà è avvenuto tramite **testamento olografo** con atto del 09.01.1991, rep. n.22475, in atti dal 07.11.2000, registrato a Massa Marittima al Volume 194 n.23 del 21.02.1990 **successione** (n.1494.1/1990).

5. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa Marittima (GR) si certifica che:

- Immobile destinato ad **ALBERGO** distinto al Foglio 143 - Particella 117 - Sub 9, graffato alla Particella 118 - Sub 13, e alla Particella 120 - Sub 11, (via della Libertà n.43, n.45 e n.47, piano S1-T-1);
- Immobile destinato a **magazzino/locale deposito** distinto al Foglio 143 - Particella 120 - Sub 14, (via Vicolo Porte n.7, piano T);
- Immobile destinato a **civile abitazione** distinto al Foglio 143 - Particella 118 - Sub 12, graffato alla Particella 120 - Sub 5, (via della Libertà n.43, piano 1);
- Immobile destinato a **civile abitazione** distinto al Foglio 143 - Particella 74 - Sub 2, graffato alla Particella 75 - Sub 2, (vicolo Albizzeschi n.5, piano T-1).

sono disciplinati dal:

- Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°21 del 31/03/2004 ai sensi e per gli effetti dell'Art.36, Comma 10, della L.R. n°5/1995, e pubblicato sul BURT n°18 del 05/05/2004;
- Regolamento urbanistico comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°48 del 30/07/2007, ai sensi e per gli effetti dell'Art.17 della L.R. n°1/2005, e successive modificazioni ed integrazioni e pubblicato sul BURT n°39 del 26/09/2007;
- Variante di adeguamento al DPGR n° 64/r del 11.11.2013 "Regolamento regionale di unificazione dei parametri urbanistici e delle definizioni tecniche ai

sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR e ai sensi dell'art. 17 e 31 della L.R.F. n. 65/14 adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 20.04.2017, pubblicato sul BURT n°20 del 17/05/2017, e approvazione con Delibera del Consiglio Comunale n. 107 del 20.11.2017.

- con la Delibera di Giunta dell'Unione di Comuni montana Colline Metallifere Comuni di Massa Marittima, Monterotondo Marittimo, Montieri, n.65 del 16.07.2018 avente ad oggetto Piano Strutturale Intercomunale Avvio del procedimento e stato dato Avvio al procedimento alla Pianificazione strutturale intercomunale tra i comuni di Massa Marittima, Montieri e Monterotondo (PSI);
- con la Delibera di Giunta comunale del Comune di Massa Marittima n.122 del 07.05.2019 avente ad oggetto Avvio del procedimento per il Piano Operativo del Comune di Massa Marittima;

Le suddette aree ed immobili ricadono nell'unità territoriale omogenea elementare (U.T.O.E.) "Massa Marittima e Ghirlanda" – art. 16 delle NTA del Piano Strutturale.

In particolare, i suddetti immobili sono individuati nella sottozona A e normati dall' art. 9 delle NTA del Regolamento Urbanistico con il quale si consentono le seguenti funzioni e l'attività edilizia attraverso i seguenti interventi:

"ART.9_ AMBITI TERRITORIALI DI TIPO – "A" CENTRO STORICO

Corrispondono alle zone omogenee di tipo A di cui al D.M. 1444/1968, e comprendono le aree edificate di antica formazione, caratterizzate dalla permanenza di valori storico architettonici ed ambientali attestanti l'assetto urbanistico e edilizio originario o caratterizzati da un'organicità ed unitarietà tale da essere tutelata. Nelle presenti aree attualmente sono presenti forme miste di residenza, attività turistico ricettive, commercio artigianato e servizi. La conservazione e la valorizzazione dei caratteri distintivi rappresentano gli elementi guida per gli interventi ammessi.

9.1 DESTINAZIONI D'USO

- a) *residenziale;*
- b) *artigianale;*
- c) *commerciale;*
- d) *turistico-ricettive;*
- e) *direzionali;*
- f) *pubbliche o di interesse pubblico.*

La destinazione artigianale prevista alla lettera b)_, è riferita ad attività di servizio o ad attività artistiche compatibili con le funzioni e destinazioni della presente zona. Sono escluse tutte le attività contrastanti con la destinazione residenziale e con il decoro architettonico ed ambientale proprio degli ambiti urbani. La destinazione commerciale prevista alla lettera c)_, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa per l'insediamento delle attività commerciali, è ammessa solamente per attività riferibili all'esercizio di vicinato e di media distribuzione.

9.2 INTERVENTI AMMESSI IN FORMA DIRETTA

Mediante progetto e/o conseguente richiesta diretta di titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) *manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);*
 - b) *manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);*
 - c) *restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);*
 - d) *ristrutturazione edilizia volta ad interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità ((L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);*
 - e) *ristrutturazione edilizia finalizzata ad interventi di adeguamento igienico sanitario, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);*
 - f) *ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, per interventi volti al frazionamento delle unità immobiliari esistenti con limitate modifiche all'aspetto esteriore del fabbricato, attuata mediante interventi sulle strutture portanti verticali conseguenti alla sola apertura o chiusura di vani porta e finestra e sulle strutture portanti orizzontali al fine dell'inserimento di scale di collegamento interno alle unità immobiliari, evitando di interessare con tale operazione le orditure principali di legno (travi e capriate) e le strutture in muratura costituite da archi e volte.(L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).*
- Gli interventi di cui ai punti d)_, e)_, f)_, dovranno garantire l'integrità stilistico architettonica del fabbricato, preferibilmente interessando prospetti o porzioni di fabbricato non direttamente visibili da strade, piazze e spazi pubblici. La verifica del rispetto delle condizioni di cui sopra è demandata al competente Ufficio Comunale ed al Collegio Ambientale Comunale.*

9.3 INTERVENTI AMMESSI CON LA REDAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

- a) *ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).*
- La totale demolizione e successiva ricostruzione è ammessa soltanto quando problematiche di carattere statico o di adeguamento alla normativa vigente non siano verificate con il mantenimento delle strutture originarie. A tal fine è necessario produrre, dettagliata perizia tecnica che analizzi sia l'aspetto statico sia quello storico architettonico, definendo le modalità d'attuazione dell'intervento.*

9.4 NORME DI CARATTERE GENERALE E PUNTUALE

Tutti gli interventi effettuati su aree o edifici ricadenti all'interno della perimetrazione di zona "A" – Centro Storico, qualora interessino e modifichino l'aspetto estetico architettonico, i caratteri tipologici e stilistici esteriori del fabbricato o dell'area interessata, sono soggetti a preventivo parere del Collegio Ambientale Comunale.

Il frazionamento delle unità immobiliari esistenti è ammesso nel rispetto degli interventi sopra indicati.

Il recupero dei volumi sottotetto, o comunque compresi all'interno dell'ingombro planivolumetrico del fabbricato, nel rispetto degli interventi sopra indicati, non costituisce ampliamento volumetrico, in deroga a quanto previsto per il calcolo del volume dei fabbricati.

Interventi ed opere da realizzarsi sui manufatti esistenti ed eventuali riedificazioni o ricostruzioni potranno avvenire nel rispetto degli elementi architettonico-decorativi presenti sul fabbricato e di quelli esistenti nell'intorno interessato e nel centro storico in generale. Con gli interventi di ristrutturazione edilizia si dovrà porre attenzione alle orditure principali di legno (travi e capriate) ed alle strutture in muratura costituite da archi e volte, preservando e mantenendo le stesse quando possibile.

I paramenti esterni, da escludersi in cemento armato a vista, dovranno essere trattati con rivestimento in muratura di pietra o mattoni a faccia vista, o con intonaco, tinteggiato nelle colorazioni presenti nell'area, nel rispetto di quanto già in opera sulla struttura esistente o sull'intorno edificato.

La scelta del paramento esterno qualora trattasi di ricostruzione di strutture demolite o per le quali è ammessa la demolizione e successiva ricostruzione dovrà essere attuata nel rispetto di quanto esistente sul fabbricato originario o in caso che l'intervento risulti migliorativo in confronto alla situazione precedente, di quanto in opera nell'intorno edificato.

L'apertura di nuove finestre o porte esterne, quando non costituisca evidente modifica ai caratteri distintivi e costruttivi della struttura interessata, è ammessa nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato e della simmetria delle aperture esistenti. Per l'apertura di nuovi vani

porta o finestra si dovrà procedere intervenendo prioritariamente sui prospetti non fronteggianti o visibili da vie e spazi pubblici.

La realizzazione di aperture sulla copertura dei fabbricati esistenti o oggetto di ristrutturazione, è ammessa solamente a servizio di vani con destinazione abitativa e deve essere limitata alla costruzione d'abbaini o lucernari, da integrarsi nella pendenza della falda del tetto. La dimensione massima ammessa per le aperture di cui sopra è pari a:

a) per apertura verticale, larghezza di cm.50 e altezza di cm.60;

b) per apertura orizzontale o inclinata, definita comunque nella falda di copertura, cm.70x75.

L'apertura di cui al punto b) è realizzabile anche in vani con destinazione non abitativa, quando costituisca unico accesso alla copertura del fabbricato.

Il numero massimo di aperture di tipo a), realizzabili sulla copertura afferente ad un unico fabbricato è pari a 2.

Il numero massimo di aperture di tipo b), realizzabili sulla copertura afferente ad un unico fabbricato è pari a 1.

Lucernari o simili, da realizzarsi in struttura di ferro e vetro o alluminio elettroverniciato, di dimensioni maggiori rispetto a quanto sopra indicato, sono ammessi solo in corrispondenza di vani scala o di spazi e chiostrine interne ai fabbricati, nel rispetto di un disegno organico e di un'adeguata proporzione con la copertura nella quale sono inseriti. E' vietato l'uso di vetri a specchio e la messa in opera di persiane esterne per la realizzazione di abbaini e lucernari.

Il manto di copertura se sostituito integralmente o se di nuova realizzazione a seguito d'interventi di ristrutturazione edilizia dovrà essere realizzato impiegando embrici e coppi di laterizio del tipo alla "toscana", uguali o simili a quelli presenti sulle coperture del centro storico.

L'installazione di pannelli solari o strutture per la produzione di energia alternativa (solare, eolica o altro), non è ammessa sia in sostituzione della copertura esistente sia in integrazione o soprastante alla copertura. L'installazione di tali strutture non è ammessa neanche in facciata o su porzioni di fabbricato visibili da strade, piazze e spazi pubblici, o quando la presenza sia elemento turbativo degli assetti paesaggistici o del tessuto edilizio esistente.

E' vietata la realizzazione di coperture piane, terrazze scoperte o strutture similari. Modifiche della copertura esistente sono ammesse in attuazione di interventi di trasformazione di coperture piane in coperture inclinate con manto in laterizio o in occasione di interventi di ripristino delle condizioni originarie. Ridefinizioni delle falde di copertura sono ammesse in considerazione di una rilettura del tessuto edilizio esistente.

Le finiture esterne dei fabbricati quali: soglie, davanzali, stipiti, scalini, riquadrature ed elementi decorativi in genere, dovranno essere ripristinati o sostituiti, nel rispetto delle tecniche, dei materiali e della tipologia costruttiva originaria, utilizzando materiali simili qualora non siano più recuperabili o reperibili quelli esistenti o presenti nel fabbricato in origine.

Le mensole, i travi, i correnti costituenti gli aggetti delle coperture, dovranno in caso di sostituzione parziale risultare dello stesso tipo e materiale di quelli esistenti. Nel caso di sostituzione completa e qualora non siano più recuperabili o reperibili quelli esistenti o presenti nel fabbricato in origine, potranno essere sostituiti con essenze di legnami simili nei colori e forma a quelli presenti in origine.

Le persiane, in caso d'interventi che ne prevedano la sostituzione, sono ammesse del tipo alla "fiorentina", esclusivamente di legno. Non è consentita la messa in opera di persiane di plastica o di alluminio e la messa in opera di avvolgibili sia di legno sia di plastica e metallo, fatta salva la manutenzione ordinaria di quanto esistente.

I portoni le porte e le finestre, sia in caso d'interventi che ne prevedano la manutenzione o la sostituzione, dovranno essere di legno.

Gli ingressi ai negozi, alle strutture commerciali, ed alle strutture pubbliche quali musei, teatri, sale convegni, sale mostre e strutture similari, nonché le vetrine e le bacheche per l'esposizione delle merci, sono ammessi in struttura di vetro e legno, vetro ed acciaio, o materiali analoghi, verniciati o elettroverniciati.

La coloritura degli infissi di legno dovrà essere eseguita nei colori:

- legno naturale trattato con olio di lino cotto con venatura a vista;

- verde cipresso o marrone, se trattasi di persiane dipinte a corpo.

La coloritura degli infissi di acciaio o materiali simili dovrà essere eseguite nei colori:

- grigio e tonalità;

- marrone e tonalità;

- verde e tonalità.

Il paramento esterno delle facciate, se costituito da intonaco messo in opera su originarie murature a "faccia vista", potrà essere rimosso, ripristinando lo stato originario della facciata. Nelle porzioni in cui sia opportuno lasciare l'intonaco esistente, lo stesso dovrà essere del tipo tradizionale, grezzo o semiliscio;

Le coloriture esterne delle facciate nelle parti intonacate, dovranno essere eseguite con colori tradizionali presenti nel centro storico.

I colori dei paramenti esterni intonacati e degli infissi esterni, nel rispetto di quanto sopra precisato, dovranno essere dettagliatamente documentati e concordati con il competente ufficio comunale.

I canali di gronda e i discendenti dovranno essere di rame.

L'installazione di parabole e strutture similari per la ricezione di segnali audiovisivi dovrà essere effettuata mettendo in opera strutture che si integrano e mimetizzano con le colorazioni delle superfici sulle quali sono installate. Le presenti strutture quando possibile dovranno essere posizionate nelle aree di pertinenza, debitamente schermate dalla visione di strade, piazze e spazi pubblici e qualora installate sopra la copertura si dovrà evitare di superare il limite costituito dal colmo della copertura.

Non è ammessa l'installazione in facciata o su porzioni di fabbricato visibili da strade, piazze e spazi pubblici. Il posizionamento e la colorazione dovranno essere concordati preventivamente con l'Ufficio Comunale competente. L'impianto dovrà essere previsto limitando il diametro della parabola allo stretto necessario alla regolare ricezione, adottando preferibilmente soluzioni condominiali centralizzate.

Le strutture e gli impianti tecnologici a servizio di fabbricati o di singoli alloggi, non possono essere installati in facciata o su porzioni di fabbricato visibili da strade, piazze e spazi pubblici. Gli stessi, debitamente schermati, dovranno integrarsi con la struttura del manufatto a cui sono a servizio. Il posizionamento dovrà essere concordato preventivamente con l'Ufficio Comunale competente.

Le indicazioni della competente Soprintendenza sia relativamente al vincolo paesaggistico, sia al vincolo sugli edifici ed aree notificate, per gli edifici compresi nelle zone "A" o esterni ad essa, costituiscono orientamenti tipologici e costruttivi a cui fare riferimento.

I progetti ed i piani attuativi sono subordinati all'osservanza di quanto indicato nelle presenti norme sia per ciò che concerne la densità edilizia, la volumetria, il rapporto di copertura, le altezze dell'edificio e la distanza minima fra edifici, sia per ciò che concerne le soluzioni estetiche ambientali.

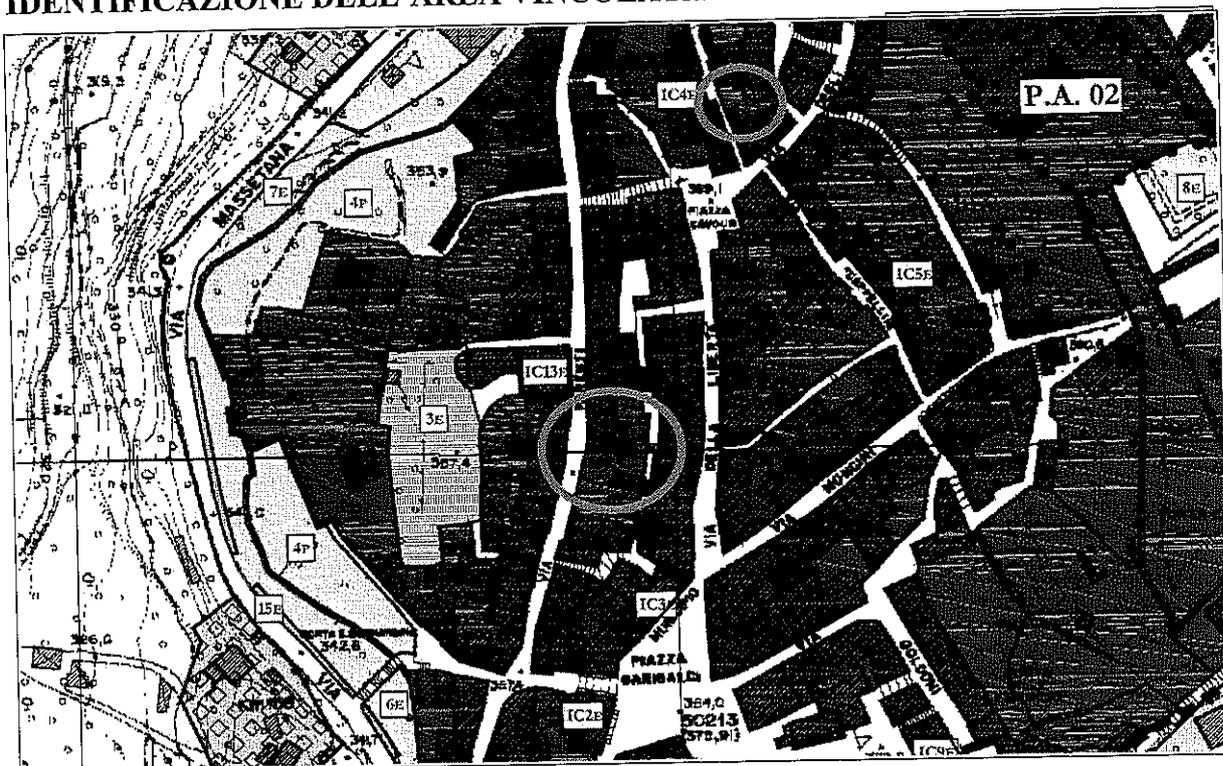
Alle norme di carattere generale e puntuale di cui sopra, sono ammesse deroghe per gli edifici presenti in zona "A" la cui data di edificazione è posteriore al 1960. Per tali edifici la deroga si riferisce ai materiali utilizzati per le opere di finitura esterna, per gli infissi esterni e per eventuali strutture esistenti nel fabbricato, che sono in contrasto con quanto definito nelle presenti norme, per le quali è ammesso il mantenimento e la sostituzione con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia che riguardano parti consistenti del paramento esterno e delle strutture in contrasto con la presente normativa è prescritto che la nuova struttura sia in sintonia con quanto definito per la zona "A".

Soluzioni di carattere tipologico costruttivo e di utilizzo di materiali e strutture diverse da quanto indicato per la presente zona "A", definite in modo esaustivo in progettazioni esecutive, simulazioni visive, rendering e restituzioni fotorealistiche, sono ammesse, previo parere del competente Collegio Ambientale Comunale, in accordo con l'Amministrazione Comunale e la Soprintendenza a Beni Ambientali e Architettonici territorialmente competente, quando l'immobile o l'area risulti vincolata."

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali.

In particolare, insiste vincolo **“Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”** da Decreto Ministeriale n. 59 del 24 novembre 1999 con la seguente motivazione: *“[...] al fine di garantirne la conservazione e di preservarlo da interventi edilizi che potrebbero comprometterne irreparabilmente l'assetto morfologico, le connotazioni architettoniche e le pregevoli caratteristiche paesaggistico-ambientali”*.

IDENTIFICAZIONE DELL'AREA VINCOLATA



Estratto della Tavola 15 del Regolamento Urbanistico: UTOE – Unità Territoriali Omogenee Elementari – Destinazioni e standard urbanistici

Il centro storico del comune di Massa Marittima, in provincia di Grosseto, delimitato tra le seguenti strade urbane: via Massetana nord, via A. Boito, p.zza Mori, via S. Francesco, via dei Chiassarelli, p.zza XXIV Maggio, via Valle Aspra, via Ximenes, via Massetana Nord.

DECRETO 24 NOVEMBRE 1999.

Dichiarazione di notevole interesse pubblico del centro storico del comune di Massa Marittima, in provincia di Grosseto.

Il Sottosegretario di Stato vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali;

visto il regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge predetta;

visto il decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977 n. 616, art. 82;