

ALLEGATO N.7 Convenzione Edilizia Rep. 7 del 2014

ALLEGATI

Dott. Ing. Pierluigi Melchionna





Federico Elicio
Notaio

Repertorio n. 7

Raccolta n. 1

CONVENZIONE

tra

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

REPUBBLICA ITALIANA

28 luglio 2014

Il giorno ventotto luglio duemilaquattordici,

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

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

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

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

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

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

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

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

nonché,

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

Reg. a Grosseto

il 27/08/2014

al num. 4190

serie 1T

Euro 590,00



do le quote millesimali risultanti dalla tabella che si allega al presente atto sotto la lettera "A4";

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

[redacted]
codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. [redacted] REA n. MI/1520440.

[redacted] munita degli occorrenti poteri in virtù del vigente statuto sociale;

[redacted] nata a Milano [redacted]
lano, vi [redacted]
codice fiscale [redacted]

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

[redacted] 50.000,00 (cinquantamila virgola zero), interamente versato, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. [redacted] REA n. MI/1521301, PEC [redacted]

[redacted] munita degli occorrenti poteri in virtù del vigente statuto sociale;

[redacted] nato [redacted] domiciliato per la carica presso la sede sociale,

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

[redacted] ne al Registro delle Imprese di Arezzo n. [redacted] REA n. AR/85028, PEC [redacted]

[redacted] munita degli occorrenti poteri in forza di deliberazione dell'Assemblea dei soci in data 26 giugno 2014, nonché della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 27 giugno 2014,

[redacted] deliberazioni che, rispettivamente, ciascuna in estratto autentico, si allegano al presente atto sotto le lettere "A5" e "A5.1";

[redacted] nato a Roma il giorno 8 aprile 1970, domiciliato per la carica presso la sede sociale,

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

[redacted] lo e versato € 5.450.000,00 (cinquemilioni quattrocentocinquantomila virgola zero), deliberato per € 10.250.000,00 (diecimilioni duecentocinquantomila virgola zero), codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. [redacted] REA n. RM/468664,

[redacted] munita degli occorrenti poteri in virtù del vigente statuto sociale;

[redacted] come sopra costituita, il quale interviene al presente atto altresì nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società cooperativa denominata:

[redacted] al Registro delle Imprese di Arezzo [redacted] REA n. AR/88862, PEC arezzochlanosoccoop@arubapec.it,

[redacted] munita degli occorrenti poteri in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 13 giugno 2014

[redacted] deliberazione che, in estratto autentico, si allega al presente atto sotto la lettera "A6";

[redacted] Come sopra costituita, la quale interviene al presente atto altresì nella sua qualità di procuratrice speciale delle signore:

[redacted] munita degli occorrenti poteri in forza di procura speciale in data 16

[redacted] luglio 2014 n. 67168 di repertorio notaio Bruno Gaudieri di Grosseto, procura che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A7";

[redacted] munita degli occorrenti poteri in forza di procura speciale in data 21

[redacted] luglio 2014 n. 294872 di repertorio notaio Luisa Civita di Milano, procura che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A8";

[redacted] nato a [redacted] domiciliato per la carica presso la sede sociale,

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

[redacted] ne al Registro delle Imprese di Grosseto [redacted] partita I.V.A. [redacted]

[redacted] munita degli occorrenti poteri in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 21 luglio 2014, deliberazione che, in estratto autentico, si allega al presente atto sotto la lettera "A9";

[redacted] nato a Viareggio [redacted] domiciliato per la carica presso la sede sociale,

[redacted] munita degli occorrenti poteri in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 21 luglio 2014, deliberazione che, in estratto autentico, si allega al presente atto sotto la lettera "A9";

[redacted] nato a Viareggio [redacted] domiciliato per la carica presso la sede sociale,

[redacted] munita degli occorrenti poteri in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 21 luglio 2014, deliberazione che, in estratto autentico, si allega al presente atto sotto la lettera "A9";

[redacted] nato a Viareggio [redacted] domiciliato per la carica presso la sede sociale,



spinto gli stessi, confermando le pronunce di primo grado;

- nelle more, il Comune di Castiglione della Pescaia ha avviato il procedimento luso ad approvare il piano strutturale, come previsto dall'art. 53 della L.R. Toscana n. 1/05;

- In fase di osservazioni al piano strutturale adottato i titolari delle concessioni edilizie annullate hanno avanzato i propri rilievi sullo strumento urbanistico generale in fieri, unitamente ad una proposta di accordo transattivo finalizzata al superamento del contenzioso (al tempo pendente) ad una maggiore mitigazione dell'impatto paesistico ambientale dell'intervento oggetto del P.d.L., anche attraverso una diminuzione drastica delle volumetrie ancora da realizzare all'interno del Comparto ed alla realizzazione, a spese e cura dei lottizzanti, di alcuni interventi finalizzati al superamento del rischio idraulico, e di interventi di realizzazione di immobili da destinare all'emergenza abitativa;

- successivamente a tale proposta l'amministrazione comunale di Castiglione della Pescaia, con nota del Sindaco del 20 giugno 2008, prot. 22082 ha espresso ai lottizzanti le condizioni da inserire nel successivo eventuale accordo endoprocedimentale per il ripristino delle condizioni di legittimità della lottizzazione Santa Maria da sottoporre all'adozione - approvazione degli organi competenti, dando mandato per la predisposizione congiunta di un progetto di mitigazione ambientale, prodromico ed essenziale ai fini di un'eventuale definizione della questione;

- tale proposta è stata accettata dai lottizzanti, i quali hanno proceduto a nominare i propri tecnici incaricati alla predisposizione del predetto progetto;

- con delibera di G.C. n. 292 del 22 settembre 2008 il Comune ha ratificato l'operato del Sindaco recependo le condizioni da inserire nell'accordo endoprocedimentale con i lottizzanti;

- a seguito del lavoro congiunto dei tecnici nominati dal Comune, unitamente ai tecnici nominati dai lottizzanti è stato predisposto un progetto di massima che ha incontrato il gradimento e la conseguente accettazione da parte del Comune di Castiglione della Pescaia, espressa con delibera di G.C. n. 226 del 31 luglio 2009, e dei lottizzanti;

- successivamente a tale accettazione il Comune di Castiglione della Pescaia ha approvato il piano strutturale, con delibera di G.C. n. 2 del 22 gennaio 2010, e nelle contraddeduzioni alle osservazioni dei titolari delle concessioni annullate ha espresso tale parere: "la lottizzazione Santa Maria deve trovare compimento secondo gli indirizzi di PS che devono ritenersi emendativi della previgente normativa in questo senso deve considerarsi esaurito l'indice di fabbricabilità e si deve permettere la finitura dei manufatti già costruiti secondo le prescrizioni seguenti: 1) gli edifici esistenti devono essere portati a finitura tramite una serie di interventi qualificati per loggia e per uso dei materiali; 2) fermo restando quanto sopra il notevole impatto di edificato deve comunque essere mitigato tramite un progetto specifico che tenga in considerazione la messa a dimora di un impianto arboreo qualificato, unitamente alla formazione di livelli movimentati di terra

valli allo scopo di cui sopra, già oggetto di un progetto condiviso con l'Amministrazione comunale; 3) la prevista modesta edificazione da cedere al Comune per l'edilizia agevolata deve essere collocata nella parte bassa dell'ambito territoriale attigua all'edificato già esistente ancorché essendo in area pime questo comparto studi ed approfondimenti necessari per la messa in sicurezza del rischio idraulico provocato dal fossò Colombaia (...)"

- per dare attuazione a quanto sopra, nell'ambito del procedimento di annullamento in autotutela e del contestuale avvio del procedimento per l'adozione dei provvedimenti conseguenti all'annullamento ex art. 138 L.R. Toscana 1/05, disposto e iniziato dal Comune di Castiglione della Pescaia con le ordinanze n. 26, 28 e 42 di cui sopra, e al fine di determinare la rimozione dei vizi che hanno portato alle predette ordinanze, ai sensi di quanto previsto dall'art. 138 della L.R. Toscana n. 1/05 e dell'art. 38 del d.P.R. n. 380/01, è stata presentata dai titolari delle concessioni edilizie annullate una proposta di Piano di Lottizzazione (di seguito P.d.L.) finalizzata al recupero, completamento e riqualificazione del Comparto CR02 Santa Maria approvato con Delib.C.C. n°82/95 nonché Variante al P.R.G. vigente del Comune di Castiglione della Pescaia, ed è compatibile con gli strumenti urbanistici in itinere (il R.U.C. adottato);

- tale proposta ammette esclusivamente interventi perequativi e di interesse collettivo volti a conferire qualità all'insediamento, anche rispondendo ad esigenze sociali, ed interventi volti al recupero, completamento ed alla riqualificazione degli assetti edilizi esistenti, prevedendo prioritariamente opere di mitigazione dell'impatto paesaggistico ed ambientale;

- pertanto le parti si danno atto reciprocamente che l'approvazione del predetto P.d.L. comporta l'automatica rimozione di tutti i vizi che hanno portato alle ordinanze n. 26, 28 e 42 di cui sopra, ai sensi di quanto previsto dall'art. 138 della L.R. Toscana n. 1/05 e art. 38 del d.P.R. n. 380/01;

- in sede di conferenza di servizi ex art. 36 del P.L.T. per esaminare la variante al P.d.L. del comparto CR02 è emerso che "la variante al piano di lottizzazione del comparto CR02 Santa Maria del comune di Castiglione della Pescaia, avente ad oggetto la mitigazione delle opere realizzate dal piano di lottizzazione viene adeguata alla specifica disciplina del PIT con la prescrizione di eliminare i 12 alloggi di nuova previsione, localizzati in prossimità dell'ingresso della lottizzazione, in quanto risultano di eccessivo impatto rispetto al valore espresso dal contesto paesaggistico di riferimento oggetto di tutela, anche in considerazione delle volumetrie già esistenti";

- conseguentemente il Comune e i lottizzanti, stante l'impossibilità di realizzare e cedere i 12 alloggi originariamente previsti, hanno convenuto nel corso degli incontri di modificare quanto inizialmente pattuito, prevedendo, a carico dei lottizzanti, la corresponsione di un contributo straordinario e la cessione dell'area dove avrebbero dovuto essere realizzati i predetti 12 alloggi unitamente a un'area attrezzata a parcheggio;



non interviene alla presente convenzione e gli obblighi ad essa facenti capo vengono assunti in proporzione delle quote millesimali di cui alla tabella sopra allegata da tutti gli altri lottizzanti, fatta eccezione per i signori

il consorzio non interviene alla presente convenzione e gli obblighi ad esso facenti capo vengono assunti in ragione della quota di 1/3 (un terzo) ciascuno dalle signore nonché per la residua quota di 1/3 (un terzo) dalle signore

solido tra loro; gli obblighi assunti nella presente convenzione vengono effettuati in base alle quote sopra determinate anche ove genericamente disposto, senza il beneficio di solidarietà passiva di cui all'art. 1294 c.c.;

la trascrizione del vincolo verrà effettuata esclusivamente solo sugli immobili del consorzio qui intervenuti; in particolare, rispetto alle risultanze di cui al prospetto come infra allegato alla lettera "A12", si precisa che: a) la Società per Azioni, giusta atto in data 19 luglio 2007 n. 55935/20245 di repertorio notaio Alex Gamberale di Marino, registrato in Albano Laziale il 26 luglio 2007; b) gli immobili individuali ai nominativi

sono rispettivamente di proprietà della Società per Azioni, giusta atto in data 31 gennaio 2003 n. 49251 di repertorio notaio Paolo Bucciarelli Ducci di Arezzo, ivi registrato il 18 febbraio 2003 al n. 158; c) le signore e il signore, nati a (MI) il come risulta dalla dichiarazione di successione registrata a Milano il 7 febbraio 2014 al n. 329 vol. 9990.

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

Articolo 1 - Oggetto della Convenzione

La presente convenzione ha ad oggetto il recupero, completamente e riqualificazione del Comparto CR02 Santa Maria e quindi l'urbanizzazione, l'edificazione nonché la realizzazione degli interventi di millagezione ambientale dell'area censita all'Agenzia del Territorio del Comune di Castiglione della Pescaia (Calasto Fabbricati e Calasto Terreni) al foglio n. 103, con le particelle dettagliatamente elencate nel prospetto qui allegato sotto la lettera "A12" nel quale sono anche indicati - su espressa dichiarazione e garanzia dei componenti stessi - i correlativi soggetti intestatari catastali, salvo errori o altro, il tutto per una superficie complessiva di metriquadri 225.320 (duecentoventicinquemilatrecentoventi) circa come meglio individuata nel piano particellare del P.d.L. Tutta l'area, edifici, manufatti ed impianti sulla stessa esistenti dovranno rimanere vincolati alle destinazioni d'uso e modalità di utilizzazione indicate nella presente convenzione e suoi allegati.

Gli impegni previsti nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia, dalla convenzione stipulata in data 27 luglio 1996 n. 134072 di repertorio notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto, come sopra citata e rettificata, qualora non espressamente richiamati e confermati nella presente convenzione si intendono ora privi di efficacia tra le parti.

Articolo 2 - Durata della convenzione ed allegati

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

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

PIANO DI LOTTIZZAZIONE:

Relazione piano di lottizzazione vigente	(allegato A)
N.T.A. piano di lottizzazione vigente	(allegato B)
QC 1a - sintesi del quadro conoscitivo del P.S.	(allegato C)
QC 1b - sintesi del quadro conoscitivo del P.S.	(allegato D)
QC 2a - rilievo topografico stato attuale, planimetria	(allegato E)
QC 2b - rilievo topografico stato attuale, profili	(allegato F)
QC 3a - volumetria esistente lotto 2	(allegato G)
QC 3b - volumetria esistente lotto 3	(allegato H)
QC 3c - volumetria esistente lotto 4	(allegato I)
QC 4 - caratteri paesistici	(allegato L)
QC 5 - visibilità	(allegato M)
QC 6 - criticità	(allegato N)
QC 7 - documentazione fotografica	(allegato O)
QC 8a - piano di lottizzazione approvato - planimetria di progetto	(allegato P)

QC 8b - piano di lottizzazione approvato - planivolumetrico (allegato Q)

QC 8c - piano di lottizzazione approvato - tipi edilizi e sezioni (allegato R)

Piano particellare (allegato S)
Relazione di variante al P.d.L. (modificato) (allegato T)
Norme Tecniche di Attuazione di Variante (modificato) (allegato U)
Relazione Paesaggistica (modificata) (allegato V)
Valutazione integrata (modificata) (allegato Z)

P 01 - Planimetria generale (allegato AA)
P 02 - unità minime di intervento, dimensionamento del piano (allegato AB)

P 03 - aree da cedere al Comune (allegato AC)
P 04 - profili stato di progetto (allegato AD)

P 05 - U.M.I. e abitazioni esistenti - profili e tipologie (allegato AE)
P 06 - planivolumetrico (allegato AF)

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE:

U 01 - strada di lottizzazione, stato attuale, planimetria e sezioni trasversali (allegato AG)

U 01a - nuova strada di lottizzazione, stato modificato, sovrapposito e profili longitudinali (allegato AH)

U 02 - rilievo topografico, stato attuale, planimetria, individuazione del nuovo tracciato stradale (allegato AI)
 U 03 - viabilità a monte, lotti 2, 3, 4, stato attuale, modificato e sovrapposto, planimetria generale, profili longitudinali, sezioni trasversali (allegato AL)
 U 04 - nuova strada di lotizzazione, planimetria generale (allegato AM)
 U 05 - tratti di strada di lotizzazione significativi, sezioni (allegato AN)
 U 06 - acquedotto (allegato AO)
 U 07 - acquedotto (allegato AP)
 U 08 - deposito acqua potabile (allegato AQ)
 U 09 - particolari costruttivi (allegato AR)
 U 10 - particolari costruttivi rete adduzione acqua (allegato AS)
 U 11 - rete distribuzione acqua, particolari (allegato AT)
 U 12 - tracciato fogne acque meteoriche (allegato AU)
 U 13 - tracciato fogne acque nere (allegato AV)
 U 14 - reti fognanti - particolari (allegato AZ)
 U 15 - distribuzione ENEL (allegato BA)
 U 16 - progetto distribuzione ENEL cabine MT/BT (allegato BB)
 U 17 - illuminazione lotizzazione (allegato BC)
 U 18 - illuminazione lotizzazione - particolari (allegato BD)
 U 19 - distribuzione rete telefonica (allegato BE)
 U 20 - distribuzione rete telefonica - particolari (allegato BF)
 Compulo metrico - fascicolo A (allegato BG)
 Compulo metrico - fascicolo B (allegato BH)
PROGETTO PARCO AGRO FORESTALE (non materialmente allegato, ma facente comunque parte integrante):
 Relazione progetto parco agro-forestale e verde pubblico attrezzato
 Compulo metrico progetto parco agro forestale e verde pubblico attrezzato
 PAF 01 - Planimetria stato di fatto
 PAF 02 - Planimetria di progetto
 VP 01 - Planimetria di progetto
 VP 02 - Giochi e arredi
 VP 03 - Percorso vita
PROGETTO DEFINITIVO ELIMINAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO (non materialmente allegato, ma facente comunque parte integrante):
 N 01 - relazione tecnica descrittiva
 N 02 - relazione geologica
 N 021 - relazione geologica
 N 03 - planimetria
 N 04 - sezioni fosso
 N 05 - sezioni vasca
 N 6 - fotoinserimento vasca di laminazione
 N 07 - relazione paesaggistica
 N 08 - disciplinare descrittivo e prestazionale
 N 09 - compulo metrico estimativo
 N 10 - quadro economico
PROGETTO DEFINITIVO DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICA (non material-

mente allegato, ma facente comunque parte integrante):
 N 01 - Relazione tecnico descrittiva
 N 02 - planimetria dei rilevati e della vasca
 N 03 - planimetria dei rilevati e della vasca con piantumazioni
 N 4.1 - Sezioni
 N 4.2 - Sezioni
 N 4.3 - Sezioni
 N 4.4 - Sezioni
 N 4.5 - Sezioni
 N 4.6 - Sezioni
 N 4.7 - Sezioni
 N 4.8 - Sezioni
 N 4.9 - Sezioni
 N 05 - Planimetria impianto di irrigazione
 N 6 - Rendering - Vista dal parcheggio
 N 7 - Rendering - Vista dal distributore
 N 6' - 7' Skyline dal parcheggio e dal distributore
 N 08 - relazione paesaggistica e prestazionale
 N 09 - disciplinare descrittivo e prestazionale
 N 10 - compulo metrico estimativo
 N 11 - quadro economico
Articolo 3 - Opere di urbanizzazione primaria
 I lottizzanti confermano, e per quanto occorrer possa, si obbligano nuovamente ad adempiere, per quanto non già adempiuto, agli impegni di cui ai punti 4 e 10 della convenzione in data 27 luglio 1996 n. 134072 di repertorio notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto, sopra citata e rettificata.
 Il completamento e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, sarà realizzato secondo il progetto esecutivo redatto in conformità al progetto definitivo redatto dall'ing. Alessandro Madioli, allegato alla presente convenzione, in variante al precedente progetto dell'ing. Lamberto Marsili e successive modifiche, che dal primo viene annullato e sostituito.
 Le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione saranno completate ed adeguate, a scampo dei residui oneri di urbanizzazione, secondo il cronoprogramma di cui all'art. 10 delle n.t.a del P.d.L.
 Le parti si danno atto che trattandosi di opere realizzate a suo tempo direttamente da parte dei lottizzanti, i lavori di completamento delle stesse verranno effettuati direttamente dai lottizzanti.
 La data d'inizio delle opere sarà comunicata all'Amministrazione Comunale e agli altri Enti interessati a mezzo raccomandata a/r, con un preavviso di almeno 10 giorni.
 Il termine massimo per l'ultimazione dei lavori è fissato in tre anni dall'inizio degli stessi, salvo proroghe.
 In ogni caso le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate contestualmente al completamento degli edifici esistenti oggetto delle concessioni edilizie n. 6266 del giorno 1 dicembre 1998 relativa al lotto 2 e n. 6267 e n. 6268 del giorno 8 luglio 1999 relative rispettivamente al lotto 3 ed al lotto 4 ed eventuali successive varianti alle stes-

se funzionali al completamento.

Resta comunque possibile il rilascio del certificato di agibilità per lotti funzionali lì dove i lottizzanti dimostrino che per gli stessi sussistono le condizioni previste dalla normativa vigente e della presente convenzione.

Le parti convengono che i lottizzanti cederanno al Comune o ad altro Ente o Azienda interessati, indicati dal Comune, senza corrispettivo, le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come meglio indicate nell'elaborato P03 nonché le opere di urbanizzazione primaria realizzate. Tale cessione avverrà a semplice richiesta della parte interessata, con formale verbale di consegna, entro il termine di 180 (centottanta) giorni dall'approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle predette opere rimarrà a carico dei lottizzanti fino al termine di due anni a decorrere dall'emissione del certificato di collaudo delle stesse o, se precedente, sino all'approvazione del collaudo definitivo.

Articolo 4 - Urbanizzazione secondaria

A totale scorporo di quanto residuo da pagare a titolo di urbanizzazione secondaria i lottizzanti si impegnano a corrispondere un importo, onnicomprensivo, pari ad € 260.000,00 (duecentosessantomila virgola zero), che verrà utilizzato dal Comune di Castiglione della Pescaia per la mitigazione del rischio idraulico all'esterno del perimetro del comparto, fermo che resteranno a carico dell'Amministrazione comunale tutti gli oneri di progettazione relativi a tale intervento per il perimetro esterno al comparto.

I lottizzanti si obbligano, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Castiglione della Pescaia le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria come risultanti dallo tavola P03, con i tempi e le modalità di cui all'art. 3 della presente convenzione.

Articolo 5 - Contributo di costruzione

I lottizzanti si impegnano a corrispondere al Comune di Castiglione della Pescaia il contributo di costruzione nella misura che verrà determinata sulla base delle sole opere relative al completamento dei fabbricati all'interno del Comparto e delle sistemazioni esterne delle aree periferiche.

Articolo 6 - Impegni delle parti connessi alla rimozione dei vizi evidenziali nelle ordinanze n. 26, 28 e 42 del 2005 ed alla perequazione urbanistica - Interventi di beneficio straordinario

Al fine di assicurare la rimozione dei vizi evidenziali nelle ordinanze n. 26, 28 e 42 del 2005 ed una corretta perequazione urbanistica, i lottizzanti si impegnano ai seguenti interventi di beneficio straordinario:

a) Opere di mitigazione paesaggistica

I lottizzanti si impegnano a dare attuazione in via diretta ed a proprie spese alle opere di mitigazione paesaggistica nel rispetto e nei limiti di quanto previsto nel progetto di massima, e relativi allegati, approvato con delibera di G.C. n. 226 del 31 luglio 2009 e secondo quanto indicato nelle n.l.a. del P.d.L.

b) Opere di mitigazione del rischio idraulico

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

c) Parco Agroforestale privato ad uso pubblico

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

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

d) Area di Verde pubblico attrezzato

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

Al fine di permettere che la stessa venga adeguatamente attrezzata i lottizzanti corrisponderanno al Comune di Castiglione della Pescaia, che resta quindi il soggetto responsabile dell'esecuzione dei lavori di sistemazione della predetta area, la somma unanum e onnicomprensiva di € 221.000,00 (duecentoventunomila virgola zero).

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

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

I lottizzanti si impegnano a (i) corrispondere al comune di Castiglione della Pescaia, a titolo di contributo straordinario, la somma di € 1.500.000,00 (unmilionecinquecentomila virgola zero), comprensiva di tutti gli eventuali oneri di legge e quindi anche di IVA se dovuta; (ii) a realizzare, a loro cura e spese, nel rispetto delle procedure previste dalla normativa vigente, un parcheggio, come meglio descritto nella tavola PD01, e a cederlo, unitamente all'area meglio individuata quale U.M.I. D nelle tavole P02 e P03, al Comune di Castiglione della Pescaia.

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

- € 300.000,00 (trecentomila virgola zero) entro 30 (trenta) giorni dal rilascio del permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste negli allegati alla presente convenzione;

- € 300.000,00 (trecentomila virgola zero) entro 30 (trenta) giorni dalla realizzazione del 50% (cinquanta per cento) delle opere di urbanizzazione primaria previste negli allegati alla presente convenzione, alle-

stato dal direttore dei lavori con riferimento al valore del computo metrico delle opere;

- € 300.000,00 (trecentomila virgola zero) entro 30 (trenta) giorni dalla realizzazione del 90% (novanta per cento) delle opere di urbanizzazione primaria previste negli allegati alla presente convenzione, alle stato dal direttore dei lavori con riferimento al valore del computo metrico delle opere;

- € 600.000,00 (seicentomila virgola zero) entro 30 (trenta) giorni dal collaudo delle opere di urbanizzazione di cui sopra.

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

Il parcheggio dovrà essere realizzato e collaudato entro e non oltre dodici mesi dal rilascio dei relativi titoli abilitativi, per quindi essere trasferito al Comune di Castiglione della Pescaia, unitamente alle altre aree di cui è prevista la cessione gratuita in favore del Comune, entro 180 (centottanta) giorni dal collaudo.

l) Potenziamento dell'Acquedotto con realizzazione di nuovo serbatoio a quota + 180

I lottizzanti si impegnano a realizzare, a loro cura e spese, nel rispetto delle procedure previste dalla normativa vigente, un serbatoio da cedere all'Ente preposto nel deposito pubblico esistente a quota m 180 (centottanta) s.l.m. Le condutture dal deposito fino all'insediamento potranno essere realizzate utilizzando le servitù acquedottistiche esistenti, conformemente con il progetto già presentato dai lottizzanti all'Ente preposto (Acquedotto del Flora), già oggetto di parere favorevole (prot. 10558 del 14 agosto 2003), il percorso delle tubature dovrà essere comunque concordato con l'ente gestore. Rimangono a carico del Comune di Castiglione della Pescaia le procedure relative agli eventuali espropri ed imposizioni coattive di servitù. Gli oneri eventuali per gli espropri saranno posti a carico del gestore.

Tale serbatoio, e relative pertinenze, verrà ceduto dai lottizzanti, a titolo gratuito all'ente proprietario, a semplice richiesta della parte interessata, con formale verbale di consegna, entro il termine di 180 (centottanta) giorni dall'approvazione del collaudo definitivo dello stesso. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle predette opere rimarrà a carico dei lottizzanti fino al termine di due anni a decorrere dall'emissione del certificato di collaudo delle stesse o, se precedente, sino all'approvazione del collaudo definitivo.

g) Contributo di € 1.000.000,00 (unmilione virgola zero) per la realizzazione di una piscina nel Comune di Castiglione della Pescaia

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

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

dell'Ente di erogazione del contributo.

Tutti gli impegni relativi al presente articolo diverranno efficaci, con le modalità ed i tempi sopra indicati, dal momento dell'approvazione da parte del comune di Castiglione della Pescaia del piano di lottizzazione in variante oggetto della presente convenzione che dia atto dell'avvenuta rimozione dei vizi che hanno portato alle ordinanze n. 24, 28 e 42 di cui sopra, ai sensi di quanto previsto dall'art. 138 della L.R. Toscana n. 1/05 e art. 38 del d.P.R. n. 380/01.

In caso di eventuali richieste economiche ai lottizzanti da parte del Comune di Castiglione della Pescaia che non siano espressamente previste dalla Convenzione ma siano comunque legate alla sua attuazione e non siano riferibili ad imposte e/o tributi, le stesse si intenderanno automaticamente compensale fino alla somma di € 5.670.000,00 (cinquemilioneisecientosellanmila virgola zero), comprensivo di IVA ove dovuta, pari al valore stimato dalle parti di quanto previsto dal presente articolo e dal precedente art. 4.

Articolo 7 - Ulteriori Impegni dei lottizzanti

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

I lottizzanti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento, a qualunque titolo delle aree, porzioni di esse e/o degli immobili sulle stesse insistenti le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune, a mezzo lettera raccomandata a/r, copia della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune in data [...] e trascritta il [...]. accettandone i relativi effetti formali e sostanziali. L'acquirente s'impegna, pertanto, ad osservare in proprio le norme della convenzione nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma nel contratto di eventuale ulteriore trasferimento, nonché ad inviare al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione".

Articolo 8 - Cessione delle aree e garanzie per gli obblighi assunti

Fermo quanto previsto negli articoli precedenti circa la cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di beneficio straordinario, la consistenza definitiva delle aree da cedere sarà determinata a seguito di frazionamento da approvare dai competenti uffici comunali. In sede di stipulazione notaile degli atti relativi alla cessione delle aree oggetto della presente convenzione potranno assumersi modeste differenze quantitative, rispetto alle indicazioni riportate nel presente articolo, sempre che tali differenze non comportino variazioni sostanziali degli elaborati grafici approvati e le superfici delle aree pubbliche risultanti dai verbali di misurazione redatti dal Comune in contraddittorio con i lottizzanti siano complessivamente non inferiori a quelle previste nella tavola P03.

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obbli-



ghi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione e, salvo quanto successivamente prescinto, viene consegnata al rappresentante del Comune una o più fidejussioni rilasciate da primaria compagnia assicurativa [redacted] con sede [redacted] (marca) - autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa in Italia, iscritta nell'Albo delle Imprese Assicuratrici nell'elenco il n. 00915, codice IVASS Imprese 40212, rappresentanza fiscale in Italia, codice fiscale [redacted] immediatamente esentabili dall'Amministrazione Comunale per un importo complessivo di € 6.342.461,00 (sei milioni trecentoquarantaduemilaquattrocentosessantuno virgola zero), pari al 120% (centoventi per cento) del valore delle opere pubbliche e degli impegni di cui agli artt. 4 e 6 di cui al presente atto - detratto l'importo di € 461.539,00 (quattrocentosessantunomilacinquecentotrentanove virgola zero), che il Comune accetta di non ricevere dalle signore [redacted] e [redacted] i rapporti tra i medesimi pendenti - quale risultante dal quadro economico allegato al progetto definitivo.

I lottizzanti si impegnano inoltre a prestare una polizza assicurativa a copertura della garanzia decennale di cui all'art. 1669 cc con validità dalla data di approvazione del collaudo e per un importo pari al 20% delle opere.

Le garanzie come sopra specificate vengono accettate dal Comune di Castiglione della Pescaia, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda l'identità della fidejussione.

La fidejussione potrà essere ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione ai sensi e nei limiti previsti dalle norme sui lavori pubblici, tenuto conto del costo delle opere di urbanizzazione residue, valutate in base all'eventuale mutuo valore della moneta secondo gli indici ufficiali dell'ISTAT. I lottizzanti si obbligano a reintegrare la fidejussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto ed in parte, a seguito di inadempienze.

Si dà atto che nel contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con la esclusione del beneficio di cui all'art. 1944, comma 2, c.c.

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

Articolo 9 - Spese relative alla Convenzione

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, ivi comprese quelle concernenti la garanzia fidejussoria ed il frazionamento e cessione delle aree pubbliche sono a carico del Consorzio Santa Maria, il quale chiede le agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente [art. 20 legge 28 gennaio 1977 n. 10, c.d. Bucalossi]. In particolare, al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutto quanto convenuto nel presente atto, ivi compreso l'impegno alle cessioni di aree e manufatti di cui alla presente convenzione, è fatto in esecuzione

zione del Piano Regolatore Generale.

Articolo 10 - Comparto obbligatorio

Al sensi dell'art. 66 della L.R. Toscana n. 1/05, nell'ipotesi in cui vi siano dei proprietari non aderenti al Consorzio per l'attuazione del P.d.L. e questi non procedano ad attuare le indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione entro sessanta giorni dall'invito del Comune, decorso inutilmente l'ulteriore termine di 30 giorni assegnato dal Comune, gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio rientrano fra i beni soggetti ad espropriazione di cui all'articolo 65, comma 3 della predetta l.r. Il comune di Castiglione della Pescaia delega sin da ora ad attuare le procedure di esproprio previste dal d.P.R. n. 327/01 il Consorzio Santa Maria.

Articolo 11 - Adempimenti

I lottizzanti ed il Comune di Comune di Castiglione della Pescaia dichiarano di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di poleca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione ed autorizzano, con le precisazioni di cui in premessa, la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei RR. II. di Grosseto a favore del Comune di Castiglione della Pescaia ed a carico dei lottizzanti ed eventualmente anche a carico del Consorzio Santa Maria, affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando espressamente il Conservatore dei RR. II. di Grosseto da ogni sua responsabilità al riguardo.

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

- [redacted] essere coniugata in regime di separazione dei beni;

- [redacted] essere coniugata in regime di separazione dei beni;

- [redacted] essere vedova;

- [redacted] essere vedova;

- [redacted] essere nubile;

- [redacted] essere coniugata in regime di separazione dei beni;

- [redacted] essere coniugata in regime di separazione dei beni;

- [redacted] essere coniugata in regime di separazione dei beni;

- [redacted] essere coniugata in regime di separazione dei beni.

Articolo 12 - Conclusione procedimenti avviati con ordinanze annullamento n. 26 e 28/2005 e n. 42/2005. - Rimozione del vi.

L'Amministrazione comunale, in considerazione:

a) dell'approvazione definitiva del piano strutturale che prevede il comparto CR 020 all'art. 45 dell'UTOE Castiglione della Pescaia sub UTOE città da consolidare;

b) dell'adozione del R.U. che prevede, tra gli interventi di programmazione negoziata, l'intervento n. 1 Santa Maria con previsione di riqualificazione e recupero dell'area;

c) degli impegni di mitigazione dell'impatto ambientale e di perequazione compensativa assunti con il presente atto;



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

I nuovi permessi a costruire saranno relativi alle modifiche ed al completamento degli interventi previsti nel P.d.L. oggetto della presente convenzione.

Articolo 13 - Clausola liberatoria

Con la firma della presente Convenzione, le parti si impegnano a far prestare (dovec'è dichiarazione dai propri legali, ai sensi dell'art. 68 legge Prof. (art. 13 comma 8 nuovo ordinamento professionale) di rinuncia alla solidarietà relativamente sia al contenzioso definito con le succitate sentenze del Consiglio di Stato, sia in relazione alla conclusione del presente accordo.

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

Omissa la lettura di quanto altro allegato per espressa dispensa dei comparenti.

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

[REDACTED]

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

Grosseto, ventisette agosto duemilaquattordici.





PRATICA EDILIZIA N° (spazio riservato all'ufficio)

n° _____

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

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

I SOTTOSCRITTI:

(Nome Cognome) _____ C.F. _____
Luogo e data di nascita _____
Residente a _____ Via _____ n. _____
Tel. _____ e-mail _____

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

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

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

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

DICHIARANO

1. Che in data odierna (15 / 12 / 2016) sono iniziati i lavori di cui alla P.E. sopra indicata, relativa all'immobile posto nel Comune di Castiglione della Pescaia in Piazza/Via COMPARTO GRO20 SANTA MARIA
2. Che, nel caso in cui il materiale di risulta non venga reimpiegato al fine di non costituire rifiuto, la discarica autorizzata _____ prescelta per lo smaltimento di detto materiale è _____
3. Che qualora, successivamente all'inizio dei lavori, si verifici il subentro di altra impresa, comunicherò i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro, unitamente al documento unico di regolarità contributiva (DUROC) di cui all'art. 90 comma 9 del D.Lgs. n. 81/2008;
4. l'avvenuta verifica della documentazione di cui alle lett. a) e b) comma 9 art. 90 e allegato XVII del D.Lgs. 81/2008 (idoneità tecnico-professionale delle imprese).



COMUNICANO

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

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

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

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

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

Timbro e Firma del Direttore:



Firma del titolare

[redacted signature]

Data

15/12/2016

COMUNICAZIONE ASSUNZIONE ESECUZIONE LAVORI

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

DICHIARA

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

Che i codici di iscrizione identificativi delle posizioni sono:
I.N.P.S. n° 36 e 3267251.N.A.I.L. n° 3213132 CASSA EDILE n° 2956

COMUNICA

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

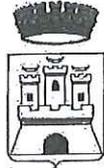
Firma del legale rappresentante

[redacted signature]

[redacted signature]

Timbro dell'impresa





PRATICA EDILIZIA N° (spazio riservato all'ufficio)

12/101/2/16



n°

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

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

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

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

Dati catastali: Catasto Terreni Catasto Fabbricati

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

Destinazione d'uso legittima attuale: RESIDENZIALE

Destinazione d'uso in progetto: RESIDENZIALE

Sistema SISTEMA TERRITORIALE DELLA COSTA E DEL MARE

subsistema C-DELLA COSTA DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

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

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

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

e normata dagli artt. 5, 10, 12

* numerose particelle dalla 11 alla 1338

Il/ I Sottoscritto/i:

(Nome Cognome)..... C.F.

Luogo e data di nascita.....

Residente a..... c.a.p. Via..... n.....

Tel..... e-mail in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE

(Nome Cognome)..... C.F.

Luogo e data di nascita.....

Residente a..... c.a.p. Via..... n.....

Tel..... e-mail in qualità di

Della società / ente / altro

Denominazione o ragione sociale..... con sede legale ovvero () amministrativa nel
Comune di..... (Prov. GR.) Via/Piazza..... n. 111/B CAP.....

Cod. Fisc. P. I.

Tel..... Fax..... E-mail.....

in qualità di: Proprietario/comproprietario Affittuario legale rappresentante (altro)

(nel caso in cui il richiedente rappresenti una persona giuridica (società, ente, ecc.), deve essere indicato anche per quest'ultima il titolo legittimante la richiesta)

O RLANDI



CHIEDE

Il rilascio di (3):

PERMESSO DI COSTRUIRE

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

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

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

DICHIARA

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

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

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

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

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

COMUNICA

ING. ALESSANDRO CECIARINI

che il progetto è redatto a firma del (6) _____

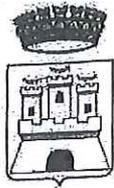
che eventuali comunicazioni inerenti la presente Pratica Edilizia vengano inoltrate al seguente indirizzo:

Città GROSSETO, Via OMBRONE n. 44
C.A.P. 58100, c/o _____

Data 03-03-2016

Firma/e (7) _____





COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
 Provincia di Grosseto
 Settore PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
 U. O. URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

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

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

Sono presenti:

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

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

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

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

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

A tale scopo si prescrive:

1. Le acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati e dalla viabilità del comparto confluiscono nella vasca di laminazione, per quanto possibile, e nel fossò di val Colombaia (per le parti situate a quota altimetrica inferiore a quella dell'ingresso dal fossò nella vasca);
2. Si concorda di mantenere le attuali fognature bianche, già realizzate, e che raccolgono le acque provenienti dalle coperture, a condizione che si realizzino le nuove fognature bianche per la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle sedi stradali con diametro minimo di 315 mm e 200 mm per l'allaccio delle caditoie. Queste ultime dovranno avere 15 cm di franco di sedimentazione. Si concorda altresì che i pozzetti di ispezione delle fognature bianche esistenti e di nuova realizzazione siano accessibili con mezzo autospurgo per la corretta manutenzione e con passo d'uomo adeguato.
3. Al fine di evitare il dilavamento ed interrompere la velocità delle acque meteoriche che corrono lungo la strada di accesso ai lotti, si concorda di prevedere l'installazione di almeno tre griglie trasversali su tutta la larghezza della strada collegate alla fognatura principale. Tali griglie dovranno avere larghezza 50 cm e profondità di 50 cm con grigliato in ghisa DIN 400.

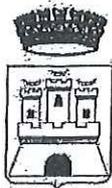
Resta inteso che per poter procedere al rilascio del permesso di costruire dovrà essere presentato progetto esecutivo di dettaglio.

[redacted signature area]

Strada Prov.le n. 3 del Padule, Km
 P.I. 00117100537 - Centralino
 sito Internet: <http://www.comune.castiglione-la-pescaia.it>
 e-mail certificata: comunicazione@comune.castiglione-la-pescaia.it
 e-mail: mimacche@comune.castiglione-la-pescaia.it
 Tel. 0564/93197



Firmato Da: PIERLUIGI MELCHIONNA Emesso Da: ARUBAPE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ff7296b3b5d0c0f464c54547f9cc02



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

Settore PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

U. O. URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

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

Alle ore 11,20 circa si chiude la riunione.

[Large handwritten signature in black ink]



- Che sia conforme alla legge 13/89 e D.M. 236/89 e se l'intervento ricade in un edificio pubblico o privato aperto al pubblico siano nella conformità dell'art. 24 della L. 104/92, come da attestazione dimostrativa da presentare prima dell'inizio dei lavori;
- Che sia conforme alle norme di prevenzione incendi;
- Che sia conforme alle norme in materia di inquinamento acustico e, ove necessario sia presentata relazione provvisoria di clima acustico ai sensi dell'art. 12, comma 2 - L.R. Regionale 89/98 prima dall'inizio dei lavori;
- Che l'intervento, ove venga eseguito con la produzione di scavi, sia adeguato al corretto smaltimento dei rifiuti inerti, così come previsto dal D.Lgs. 22/97 e s.m. ed integrazioni.

Il proprietario, l'assumitore dei lavori ed il direttore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e dei regolamenti comunali, come della modalità esecutive fissate nella presente concessione.

Si allega un serbatoio esemplare del progetto, debitamente vistato.

Castiglione della Pescaia, li 14 DIC. 2016

Il Responsabile Pianificazione
e Gestione del Territorio
Ing. DOMENICO ORLANDI



La presente equivale anche a comunicazione ai sensi dell'art. 12 legge R.T. del 30/6/1984 n. 41.

Il sottoscritto PIERLUIGI MELCHIONNA in qualità di DIRETTORE LAVORI dichiara di ricevere copia del presente permesso di costruire in data odierna, obbligandosi, per se stesso ed aventi causa, alla esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza delle prescrizioni in essa contenute.

Li 14/12/2016

IL CONCESSIONARIO
Pierluigi Melchionna



COMUNE DI
CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
PROVINCIA DI GROSSETO

MARCA DA BOLLO
e. 16,00
n° identificativo

U.O. URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

P.E. n. 12/1012/16

II. RESPONSABILE PIANIFICAZIONE E GESTIONE TECNICA DEL TERRITORIO

- Vista la domanda presentata dal CONSORZIO SANTA MARIA Intesa ad ottenere il Permesso di Costruire per la realizzazione di interventi per la mitigazione paesaggistica e ambientale del comparto CR020 denominato Santa Maria posto in Loc. Santa Maria del capoluogo;
- Visti i disegni allegati alla domanda stessa;
- Vista la L.R.T. n. 65 del 10/11/2014;
- Visto il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio reso ai sensi dell'art. 153 della L.R.T. n.65/2014, espresso in data 4/8/2016;
- Visto il parere favorevole con prescrizioni, sulla pratica in esame, espresso da parte della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto, Arezzo del 10/11/2016 prot. 11807;
- Visto il verbale della Conferenza dei Servizi del 25/10/2016;
- Visti i vigenti Regolamenti Comunali di Edilizia, di Igiene e di Polizia urbana, nonché le vigenti Leggi Nazionali e regionali in materia;
- Viste le ricevute di bonifici bancari effettuati in data 4/3/2016 e 12/12/2016 in favore della Tesoreria Comunale, dalle quali risulta che sono stati effettuati i versamenti per diritti tecnici e di segreteria;
- Visto l'art. 107 comma 3° lett. f) del D. Lgs 18/8/2000 n. 267;

rilascia il

PERMESSO DI COSTRUIRE

al CONSORZIO SANTA MARIA per i lavori suddetti sotto l'osservanza delle vigenti leggi e disposizioni in materia di edilizia, di igiene e polizia urbana e alle seguenti

CONDIZIONI GENERALI

1. Sono salvi, riservati e rispettati i diritti e le ragioni di terzi;
2. il terreno destinato alla costruzione deve essere chiuso con assetto lungo i lati prospicienti le aree, le vie o spazi pubblici, allo scopo di eliminare danni a terzi;
3. gli assetti ed altri ripari devono essere segnalati nei modi previsti dalle vigenti disposizioni del Codice Stradale;
4. per le costruzioni da eseguirsi nei centri urbani dovrà essere costruito il marciapiede a spese del proprietario e secondo disposizioni da concordare con l'Ufficio Lavori Pubblici Comunale;
5. il suolo pubblico occupato, a lavoro ultimato, deve essere restituito nel pristino stato;

6. I lavori devono essere eseguiti a perfetta regola d'arte, in conformità dei disegni approvati e delle prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
7. È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore o l'applicazione delle sanzioni comminate per legge;
8. per ogni eventuale modifica al progetto approvato deve richiedersi tempestivamente, secondo le norme in vigore, il relativo permesso;
9. per le costruzioni da eseguirsi in prossimità di strade statali o provinciali deve essere richiesta ed ottenuta, prima dell'inizio lavori, l'autorizzazione dell'ANAS o dell'Amministrazione Provinciale;
10. per i nuovi fabbricati o muri di recinzione lungo le strade, piazzole, prima di iniziare i lavori, deve essere richiesta per iscritto al Comune il sopralluogo dell'Ufficio edilizia privata;
11. il titolare del permesso di costruire deve presentare una pianta quotata (con rilievo strumentale);
12. devono essere osservate le norme vigenti sulle opere di conglomerato cementizio semplice o armato;
13. per l'allacciamento della fognatura e rete idrica deve essere richiesta apposita autorizzazione di cui alla legge 319;
14. per lo smaltimento dei liquami devono essere osservate le norme di cui alla legge 319/76 o successive modifiche ed integrazioni, nonché le prescrizioni dei competenti Uffici Comunali, i quali, a loro insindacabile giudizio, possono richiedere il relativo progetto di fognatura;
15. il permesso di costruire ed il progetto approvato devono essere tenuti in cantiere e devono essere presentati, a richiesta, ai funzionari dell'Ufficio edilizia privata e agli Agenti Municipali;
16. si deve provvedere ad installare al piano terreno apposite cassette per lettera in numeri pari agli appartamenti di cui è costituito il fabbricato;
17. il direttore dei lavori deve preventivamente comunicare la data di inizio dei lavori con nota indirizzata al dell'Ufficio edilizia privata e p.e. al Comando Vigili Urbani contenente il nominativo e l'indirizzo dell'impresa costruttrice, nonché fornire copia di quanto richiesto in sede di rilascio dell'atto, oppure dovuto in adempimento a norme di legge quali: notifica preliminare ex D.Lgs. 494/96; dichiarazione del committente o responsabile dei lavori attestante l'avvenuta verifica della documentazione di cui alle lett. a) e b) comma 9 art. 90 e allegato XVII del D.Lgs. 81/2008 e art.141 comma 8 della L.R.T. n.65/2014;
18. il direttore dei lavori, dovrà comunicare, all'Ufficio edilizia privata la data di fine lavoro;
19. per le costruzioni condominiali di almeno quattro appartamenti deve acquistare presso l'Ufficio Comunale il contenitore delle immondizie nel rapporto di un contenitore per ogni 4 appartamenti;
20. deve essere richiesto per scritto al Sindaco la fornitura e messa in opera, a proprio spese, del numero civico;
21. ogni singolo appartamento dev'essere dotato di serbatoio idrico della capacità minima di litri 250;
22. per gli edifici di nuova costruzione o ricostruiti o sopraltegnati o ampliati, è fatto obbligo di presentare attestazione di abitabilità o agibilità da parte di tecnico abilitato, ai sensi della L.R.T. n.65/2014 art.149 comma 1;
23. nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere ricavati spazi adibiti a posto macchina nella misura non inferiore a 1 mq. di parcheggio ogni 10 mc. di costruzione. Il mantenimento della destinazione deve essere garantito con apposito atto notarile registrato e trascritto da produrre prima della presentazione dell'attestazione di abitabilità;
24. i paramenti esterni dovranno essere in toni terrosi neutri e dovranno essere messe a dimora numerose piante di alto fusto, nell'ambito del lotto, di casenze locali e prima della presentazione dell'attestazione di abitabilità;
25. il terreno risultante dallo sbancamento non dovrà essere depositato nell'ambito del lotto, ma dovrà essere trasportato alla pubblica discarica, evitando così la distruzione della vegetazione esistente;
26. per le costruzioni da eseguirsi nei centri urbani dovrà essere costruito il marciapiede a spese del proprietario o secondo disposizioni da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale;

27. per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti di edifici di civile abitazione, prima dell'inizio lavori, dovranno essere presentati i progetti di isolamento termico dell'impianto di riscaldamento redatti ai sensi della legge n. 373/1976;
28. i lavori di costruzione dovranno iniziare entro mesi 12 dalla data di ricevimento del presente permesso di costruire e dovranno terminare entro mesi 36 dalla data di inizio lavori.

CONDIZIONI SPECIALI

- In conformità al parere espresso dalla Soprintendenza di Siena, i rilevati di terreno dovranno avere un andamento più naturale possibile, seguendo nuove configurazioni di curve di livello. Prescrivendo che, laddove si raggiungano notevoli pendenze (vedi ad esempio Tav. 1-1; 3-3; 8-8) queste siano mitigate mediante curve di livello intermedie;
 - poiché le opere di mitigazione interferiscono con le urbanizzazioni del Comparto, ancora da eseguire e per le quali non è stato ancora presentata istanza di permesso, nella realizzazione degli interventi si dovrà tenere conto di quanto riportato nel verbale della Conferenza dei Servizi, seduta del 25/10/2016 di cui si allega copia;
 - per quanto riguarda la realizzazione delle strade di accesso al comparto, dei marciapiedi e delle aree di parcheggio dovrà essere rilasciato successivo permesso di costruire unitamente a tutte le opere di urbanizzazione del comparto, previa presentazione di istanza ed ottenimento di tutti i necessari pareri e nulla osta. Il presente permesso autorizza esclusivamente la realizzazione dei rilevati sui quali tali opere verranno realizzate;
 - A lavori ultimati, prima del collaudo delle opere, dovrà essere presentato il Piano di manutenzione delle opere realizzate con riferimento sia alle opere a verde, sia alla stabilità dei rilevati e dei pendii e delle opere realizzate per il regolare deflusso delle acque meteoriche di cui al presente permesso, corredato da un piano delle spese per i primi 10 anni e da idonea fidejussione a garanzia degli interventi previsti. Dovrà altresì essere trasmessa al Comune relazione annuale sugli interventi realizzati per la corretta manutenzione delle opere di mitigazione;
 - resta inteso che la manutenzione di cui sopra rimane a carico del concessionario costruttore o suoi aventi causa;
 - rimane esclusa dal presente permesso la coloritura delle facciate dei fabbricati di cui alla lettera l della relazione tecnica;
 - sono altresì escluse dal presente permesso tutte le opere previste nell'alveo del fosso Colombara, per le quali dovrà essere preventivamente ottenuto il nulla osta da parte dell'autorità idraulica.
- Prima dell'inizio dei lavori sia presentata copia del deposito del progetto presso l'Ufficio Provinciale del Genio Civile nel rispetto della normativa sismica di cui al D.M. 14/9/2005 e D.Lgs. n.81/2008 Titolo IV; Qualora l'opera ricada nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 81/2008, dovrà essere comunicato al Comune l'avvenuta trasmissione all'AUSL della notifica preliminare di cui all'art. 99 dello stesso decreto Lgs. in ottemperanza all'art. 141, comma 12, della L.R.T. n.65/2014. "L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori".
- Che l'intervento progettato rispetti la conformità alle distanze dai confini e dagli edifici limitrofi;
 - Che l'intervento sia progettato ed eseguito in conformità alla normativa antisismica e che risulti rispondente sia ai sensi del DD.MM. 9-01-87 e 20-11-87, che ai sensi della L. 1086/71 (ferro, cemento armato);
 - Che l'intervento sia progettato ed eseguito in conformità alla Legge 10/91 e succ. mod. ed integrazioni e ove necessario sarà presentato al Comune il calcolo delle dispersioni ed il progetto di contenimento dei consumi;
 - Che l'intervento sia progettato ed eseguito in conformità al D.M. 22/1/2008 n.37 ed ove necessario sarà presentato al Comune il progetto degli impianti;



ALLEGATO N.8 Attestati di Prestazione Energetica (APE)

ALLEGATI

Dott. Ing. Pierluigi Melchionna



DATI GENERALI

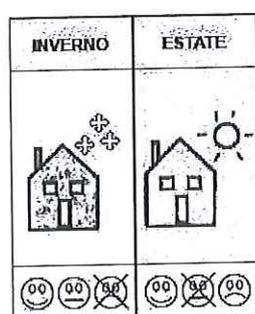
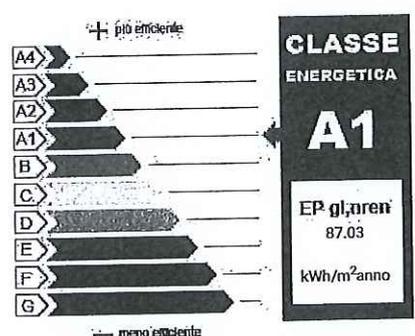
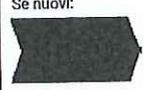
Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliari Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	--	--

Dati identificativi  Comune: Castiglione della Pescaia Regione: TOSCANA Indirizzo: LOCALITA' SANTA MARIA 22 Piano: 2 Interno: 9 Coordinate GIS: 42.7638912 N; 10.8750284 E		Zona climatica: D Anno di costruzione: 2021 Superficie utile riscaldata (m ²): 43 Superficie utile raffrescata (m ²): 43 Volume lordo riscaldato (m ³): 129 Volume lordo raffrescato (m ³): 129
Comune catastale: Castiglione della Pescaia (C310) Subalterni: da 9 a 9 Sezione: da a Foglio: 103 Particella: 1265		

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

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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

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



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	1919 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 87.03 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 31.65 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		Emissioni di CO ₂ 19.33 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

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

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



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	129	m ³
S - Superficie disperdente	66.68	m ²
Rapporto S/V	0.5169	
EP _{H,nd}	2.17	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.067	-
Y _{IE}	0.14	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

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





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

Data di emissione 07/09/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

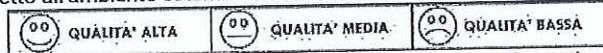
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonchù la sua tipologia.

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





SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:07/09/2022

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

L'APE id: 0000522312 corredato dall'onere di deposito n. BOLLINO NON DOVUTO

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

C310.0.103.1265.9



DATI GENERALI

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

Dati identificativi



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

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 2022
 Superficie utile riscaldata (m²): 42.25
 Superficie utile raffrescata (m²): 42.25
 Volume lordo riscaldato (m³): 198.68
 Volume lordo raffrescato (m³): 198.68

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

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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

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



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

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

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl, nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Realizzazione cappotto in EPS 120 spessore 4 cm	SI	10	D (119 kWh/m ² anno)	D 119 kWh/m ² anno





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	198.68	m ³
S - Superficie disperdente	80.33	m ²
Rapporto S/V	0.4043	
EP _{H,nd}	18.41	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0639	
Y _{IE}	0.01	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-aria	2022	codice catasto omesso	Energia elettrica	6.2	0.27 n _h	13.01	54.05
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2022	codice catasto omesso	Energia elettrica	5.6	0.77 n _c	12.51	51.92
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2022	codice catasto omesso	Energia elettrica	1.2	0.31 n _w	10.52	43.68
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	HP elettrica aria-aria	2022		Energia elettrica	6.2			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Posizionamento pannelli coibentanti in EPS 120 spessore 4 cm

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	PIERLUIGI MELCHIONNA	
Indirizzo	Grosseto VIA DEL BERNINA 13	
E-mail	p.melchionna@gmail.com	
Telefono	3475953250	
Titolo	Ingegneria Civile	
Ordine/iscrizione	Ingegneri; Sezione A- Ingegnere Civile e Ambientale; Grosseto; 784;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore PIERLUIGIMELCHIONNA, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	Tecnico incaricato dal Tribunale di Grosseto in E.I. n. 59/2023. Valutazione effettuata esclusivamente da verifica visiva e per quanto applicabile da doc. presente in atti	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

Data di emissione 25/09/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

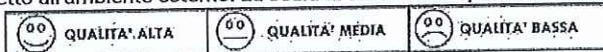
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch la sua tipologia.

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





SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape: 25/09/2024

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

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

C310.0.103.1265.10



DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliari Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: Procedura Giudiziaria CTU
--	--	--

Dati identificativi



Comune: Castiglione della Pescaia
 Regione: TOSCANA
 Indirizzo: VIA DEI GINEPRI 22
 Piano: 3
 Interno: 11
 Coordinate GIS: 42.769921 N; 10.88105 E

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 2022
 Superficie utile riscaldata (m²): 42.28
 Superficie utile raffrescata (m²): 42.28
 Volume lordo riscaldato (m³): 198.82
 Volume lordo raffrescato (m³): 198.82

Comune catastale	Castiglione della Pescaia (C310)	Sezione	Foglio	103	Particella	1265
Subalterni	da 11 a 11	da	a	da	a	

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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

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



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

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

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl, nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Realizzazione cappotto in EPS 120 spessore 4 cm	SI	10	D (109.2 kWh/m ² anno)	D 109.2 kWh/m ² anno



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	198.82	m ³
S - Superficie disperdente	39.04	m ²
Rapporto S/V	0.1964	
EP _{H,nd}	11.67	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0437	-
Y _{IE}	0.14	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

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



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Posizionamento pannelli coibentanti in EPS 120 spessore 4 cm

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	PIERLUIGI MELCHIONNA	
Indirizzo	Grosseto VIA DEL BERNINA 13	
E-mail	p.melchionna@gmail.com	
Telefono	3475953250	
Titolo	Ingegneria Civile	
Ordine/iscrizione	Ingegneri; Sezione A- Ingegnere Civile e Ambientale; Grosseto; 784;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore PIERLUIGIMELCHIONNA, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	Tecnico incaricato dal Tribunale di Grosseto in E.I. n. 59/2023. Valutazione effettuata esclusivamente da verifica visiva e per quanto applicabile da doc. presente in atti	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione 25/09/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

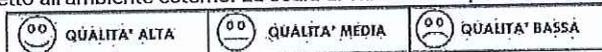
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch la sua tipologia.

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





SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape: 25/09/2024

Con la presente si attesta che il tecnico MELCHIONNA PIERLUIGI ha trasmesso telematicamente in data 25/09/2024 L'APE id: 0000798065 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000204404 relativamente all'unita' catastale identificata con il codice: C310.0.103.1265.11



DATI GENERALI

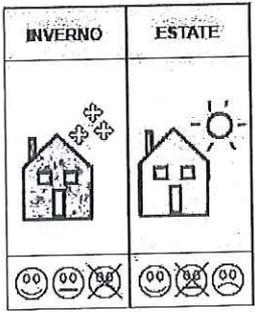
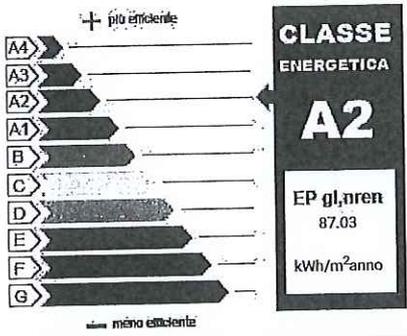
Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliari Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input checked="" type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualficazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: Futuro passaggio di proprieta'
--	--	---

Dati identificativi 		Comune: Castiglione della Pescaia Regione: TOSCANA Indirizzo: VIA SANTA MARIA 22 Piano: Interno: 15 Coordinate GIS: 42.7638912 N; 10.8750284 E	Zona climatica: D Anno di costruzione: 2021 Superficie utile riscaldata (m²): 47 Superficie utile raffrescata (m²): 47 Volume lordo riscaldato (m³): 155 Volume lordo raffrescato (m³): 155	
Comune catastale Subalterni da 15	Castiglione della Pescaia (C310) a 15	Sezione da a	Foglio 103 da a	Particella 1265 da a

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

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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

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



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

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

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

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



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	155	m ³
S - Superficie disperdente	80	m ²
Rapporto S/V	0.3	
EP _{H,nd}	2.17	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.067	-
Y _{IE}	0.14	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-aria	2022		Energia elettrica	6.2	0.11 n _h	12.43	7.29
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2022		Energia elettrica	5.6	1.16 n _c	8.6	35.69
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2022		Energia elettrica	8	0.31 n _w	10.62	44.05
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

Data di emissione 12/09/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

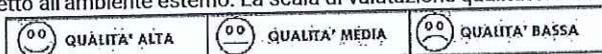
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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





SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape: 12/09/2022

Con la presente si attesta che il tecnico DONDOLINI MARCO ha trasmesso telematicamente in data 12/09/2022
L'APE id: 0000523772 corredato dall'onere di deposito n. BOLLINO NON DOVUTO
relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:
C310.0.103.1265.15



DATI GENERALI

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

Dati identificativi



Comune: Castiglione della Pescaia
 Regione: TOSCANA
 Indirizzo: VIA DEI GINEPRI 22
 Piano: 4
 Interno:
 Coordinate GIS: 42.75 N; 10.866667 E

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 2021
 Superficie utile riscaldata (m²): 61
 Superficie utile raffrescata (m²): 61
 Volume lordo riscaldato (m³): 251.89
 Volume lordo raffrescato (m³): 251.89

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

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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

Prestazione energetica del fabbricato 	Prestazione energetica globale <p>CLASSE ENERGETICA B</p> <p>EP_{gl,ren} 79.67 kWh/m²anno</p>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti:
---	--	---



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

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

RACCOMANDAZIONI

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN6	Fonti rinnovabili	NO	19.6	B (73.15 kWh/m ² anno)	B 73.15 kWh/m ² anno



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	251.89	m ³
S - Superficie disperdente	96.69	m ²
Rapporto S/V	0.3839	
EP _{H,nd}	22.12	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.012	-
Y _{IE}	0.0201	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-acqua			Energia elettrica		0.58 n _h	19.93	18.49
Climatizzazione estiva	HP elettrica acqua-aria			Energia elettrica		1.17 n _c	2.79	11.58
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico			Energia elettrica		0.28 n _w	11.95	49.59
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	HP elettrica aria-acqua			Altro				
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

FONTI RINNOVABILI

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	MARIO FRANCO BERNUCCI	
Indirizzo	Milano VIA AMPERE 115	
E-mail	bernucci.mariofranco@gmail.com	
Telefono	3892379637	
Titolo	Diploma di Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati; Geometri Laureati; Massa-Carrara; 416;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore MARIO FRANCOBERNUCCI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

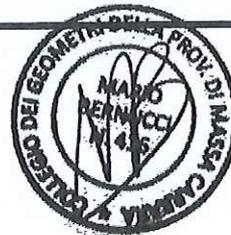
E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

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

Data di emissione 03/05/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



Pag. 4



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

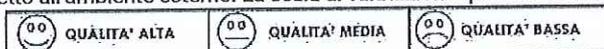
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch la sua tipologia.

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





SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:03/05/2024

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

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

C310.0.103.1265.16



DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliari Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: Procedura Giudiziaria CTU
--	--	--

Dati identificativi



Comune: Castiglione della Pescaia
 Regione: TOSCANA
 Indirizzo: VIA DEI GINEPRI 22
 Piano: 4-5
 Interno: 13
 Coordinate GIS: 42.769921 N; 10.88105 E

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 2022
 Superficie utile riscaldata (m²): 50.38
 Superficie utile raffrescata (m²): 50.38
 Volume lordo riscaldato (m³): 236.91
 Volume lordo raffrescato (m³): 236.91

Comune catastale	Castiglione della Pescaia (C310)		Sezione	Foglio	103	Particella	1265
Subalterni	da	154	a	154	da	a	

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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

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



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

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

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Realizzazione cappotto in EPS 120 spessore 4 cm	SI	10	C (131.3 kWh/m ² anno)	C 131.3 kWh/m ² anno





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	236.91	m ³
S - Superficie disperdente	74.28	m ²
Rapporto S/V	0.3135	
EP _{H,nd}	8.28	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0908	-
Y _{IE}	0.01	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

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



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Posizionamento pannelli coibentanti in EPS 120 spessore 4 cm

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	PIERLUIGI MELCHIONNA	
Indirizzo	Grosseto VIA DEL BERNINA 13	
E-mail	p.melchionna@gmail.com	
Telefono	3475953250	
Titolo	Ingegneria Civile	
Ordine/iscrizione	Ingegneri; Sezione A- Ingegnere Civile e Ambientale; Grosseto; 784;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore PIERLUIGIMELCHIONNA, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	Tecnico incaricato dal Tribunale di Grosseto in E.I. n. 59/2023. Valutazione effettuata esclusivamente da verifica visiva e per quanto applicabile da doc. presente in atti	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

Data di emissione 25/09/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

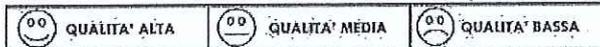
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch la sua tipologia.

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





SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape: 25/09/2024

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

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

C310.0.103.1265.154



ALLEGATO N.9 Documentazione condominiale

ALLEGATI

Dott. Ing. Pierluigi Melchionna



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

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

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

Data giovedì 12 settembre 2024 - 12:24

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

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

Restando a disposizione, porgo cordiali saluti.

Luca Ronca

--

Co.se.co. Amministrazioni s.a.s. di Ronca Luca & C.

Via Svizzera 160, Grosseto

Via F.lli Cervi 39/B, Castiglione della Pescaia (GR)

0564 457157 - 0564 933883 - 351 9033666

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

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

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

Spettabile COSECO Amministrazioni

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

- 1) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio **103** particella **1265** subalterno **9**, categoria **A/2**, classe 5, consistenza 2,5 vani, piano secondo, rendita Euro 464,81.
- 2) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio **103** particella **1265** subalterno **10**, categoria **A/2**, classe 5, consistenza 2,5 vani, piano terzo, rendita Euro 464,81.



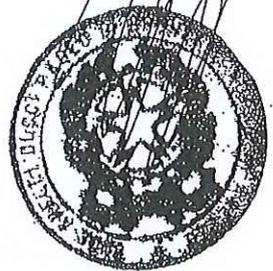
ALLEGATO "D"
Repertorio N. 48636
Raccolta N. 17754

Comune di
Castiglione della Pescaia

Comparto CR020

LOTTO 3

REGOLAMENTO
di
CONDominio



[Handwritten signatures and illegible text]



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

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

**Capo I
PARTI, COSE E IMPIANTI COMUNI****Art. 1.**

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

Art. 2.***Parti, cose e impianti di proprietà e uso comune ed indivisibile a tutti i condomini***

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

Art. 3.***Parti, cose e impianti di proprietà ed uso comune solo ad un gruppo di condomini***

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

Art. 4.***Valori proporzionali delle quote dei partecipanti al condominio***

A tutti gli effetti degli art. 1123⁽²⁾, 1124⁽³⁾, 1126⁽⁴⁾, 1136⁽⁵⁾ del codice civile, la entità delle quote di comproprietà di ciascun condomino, espressa in millesimi, resta

¹ Art. 1117. Parti comuni dell'edificio.

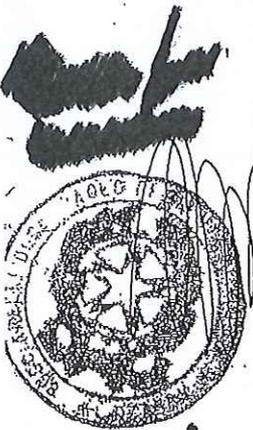
Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

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

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

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

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



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

Art. 5.

Modifica al valore delle quote

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

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

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

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

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

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

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

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

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio (att. c. 62²).

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

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore (c. 1138⁴).

Capo II
DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI

Art. 6.

Lavori per innovazioni o modifiche alle cose comuni

Qualunque sia la natura delle opere da eseguirsi, il condomino che vuole intraprenderle, sia nell'interesse proprio che nell'interesse dell'intero condominio deve ottenere la preventiva autorizzazione dell'assemblea, come prescritto dal primo comma dell'art. 1120 del codice civile. ⁽⁶⁾⁽⁷⁾

Se però il condomino, trattandosi di lavori utili e necessari, può dimostrare di averli eseguiti di sua sola iniziativa, in buona fede, avrà diritto al rimborso, da parte del condominio, delle spese sopportate.

Se invece i lavori hanno carattere di urgenza (oltre che a risultare necessari), il condomino può eseguirli anche senza l'anzidetta preventiva autorizzazione; egli ha però l'obbligo di darne subito comunicazione all'amministratore. In questo caso (come per l'art. 1134 codice civile) ⁽⁸⁾ spetta al condomino stesso il rimborso delle sole spese sostenute, con la esclusione di qualunque altra somma a titolo di compenso o di utile per l'opera da lui prestata.

Se dovesse invece trattarsi di lavori a carattere voluttuario (e cioè non necessari), eseguiti dal condomino senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, non gli sarà dovuto alcun rimborso di spesa.

Se alle opere di cui innanzi, già iniziate da un condomino, l'amministrazione farà opposizione scritta, il condomino stesso dovrà sospendere i lavori; egli però conserverà il diritto al rimborso delle spese sostenute ed anche a quelle derivanti dalla ordinata sospensione, quando risultasse lecita ed ammissibile la esecuzione delle opere da lui eseguite, e sempre quando rientrino nei casi innanzi detti.

Art. 7.

Divieti

a) E' vietato occupare, anche temporaneamente, gli anditi, l'androne, il cortile, il giardino, i lastrici o i terrazzi di proprietà comune, le scale, i pianerottoli, ecc., e cioè tutti i locali e gli spazi di proprietà od usi comuni, con costruzioni, casotti, o altro, anche se aventi carattere provvisorio; o collocare oggetti di notevole peso che possano compromettere la stabilità delle strutture murarie o le pavimentazioni, o che comunque possano arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condomini. ed in special modo le intercapedini con impianti

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

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

⁷ (1) *Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni dirette ad eliminare le barriere architettoniche sono approvate con le maggioranze previste dall'art. 1136, 2° e 3° comma cod. civ.: art. 2, l. 9 gennaio 1989, n. 13. Le deliberazioni che hanno per oggetto le opere e gli interventi di realizzazione di parcheggi sono approvate, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, 2° comma, cod. civ., restando fermo quanto disposto dagli artt. 1120, 2° comma, e 1121, 3° comma cod. civ.: art. 9.3, l. 24 marzo 1989, n. 122. Le deliberazioni che hanno per oggetto interventi e innovazioni volti all'uso razionale dell'energia sono approvate con la maggioranza delle quote millesimali: art. 26, l. 9 gennaio 1991, n. 10.*

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

⁸ 1134. *Spese fatte dal condomino. Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni (c. 1117) senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente (c. 1110).*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 8.

Diritto di sopraelevazione

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

Art. 9.

Divieto di cessione del diritto di sopraelevazione

Nel caso che la sopraelevazione sia deliberata, chi ne ha acquisito il diritto non può cederlo, né a titolo gratuito, né oneroso, senza il consenso dell'assemblea dei condomini, che dovrà decidere con la stessa maggioranza prevista dal quinto comma dell'art. 1136⁹⁾

⁹⁾ Art. 1136. Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni. L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio (att. c. 67 ss.).

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

Art. 10.**Opposizione alla sopraelevazione**

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

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

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

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

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

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio (att. c. 62²).

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

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore (c. 1138⁴).

¹⁰ Art. 1120. *Innovazioni. I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (c. 1108¹) (1) (2).*

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

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

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

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

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

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

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

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

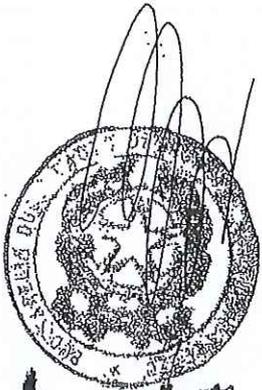
3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili,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



Art. 12.

Indennità dovuta per la sopraelevazione

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



[Handwritten signatures and notes in black ink, including a large 'A' on the right side.]



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

Art. 13.

Limitazioni e divieti nella destinazione

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

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

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

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

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

e) Resta ugualmente vietato:

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

Art. 14.

Vendita o affitto dei propri locali

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

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Art. 15.

Obblighi di ciascun condomino

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

All'amministrazione stessa ogni condomino ha pure l'obbligo di comunicare: *ENTRO 10 GIORNI*

a) il proprio domicilio nel caso ch'egli non abiti nell'appartamento o in un locale facente parte del condominio;

b) le generalità del nuovo proprietario o dell'inquilino, nel caso che egli abbia alienata o affittata per periodo superiore al mese in tutto o in parte la sua quota;

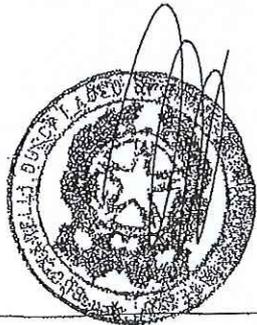
c) l'assicurazione di aver ceduto al nuovo proprietario anche la sua quota di comproprietà dei fondi di riserva per spese straordinarie ed ammortamento degli impianti comuni.

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

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

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

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



Capo IV
RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 16.**Spese inerenti le parti e servizi comuni indivisibili**

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

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

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

Art. 17.**Spese inerenti le parti e servizi di proprietà comune solo ad un gruppo di condomini (parti comuni divisibili)**

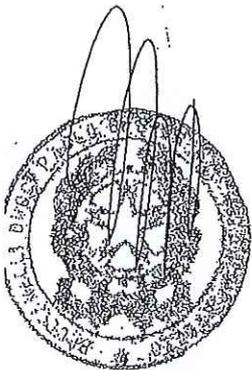
Le spese per la conservazione e manutenzione (ordinarie e straordinarie) delle cose comuni elencate nell'art. 3^o precedente, nonché quelle relative ai servizi di illuminazione dell'androne, delle scale e dei cortili (salvo quanto di diverso è regolato per le scale, solai e volte), vanno ripartite fra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

Art. 18.**Spese per l'acqua ed altre forniture**

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

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

Tale norma può essere applicata a qualunque altra fornitura



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

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

Le deliberazioni che hanno per oggetto le opere e gli interventi di realizzazione di parcheggi sono approvate, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, 2° comma, cod. civ., restando fermo quanto disposto dagli artt. 1120, 2° comma, e 1121, 3° comma cod. civ.: art. 9.3, l. 24 marzo 1989, n. 122.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 22.omissis.....

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

Le spese inerenti queste parti dell'edificio vanno ripartite a norma dell'art. 1125 del codice civile.⁽¹⁶⁾

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

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

Capo V
ASSICURAZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO

Art. 24.

Assicurazioni

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

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

Art. 25.

Perimento accidentale dell'edificio

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

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

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

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

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

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

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

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

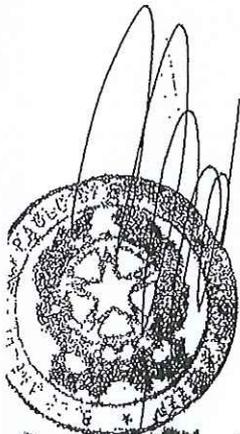
L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

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

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

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

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



Capo VI AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art. 26.

Nomina dell'amministrazione

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

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

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

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

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

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

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio (att. c. 622) (1).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 27.

Consiglio dei condomini

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

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

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

Esso sostituisce l'amministratore in caso di assenza temporanea.

Art. 28.

Compiti dell'amministratore

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

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

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

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

c) L'amministratore inoltre provvede:

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

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

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

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

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

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

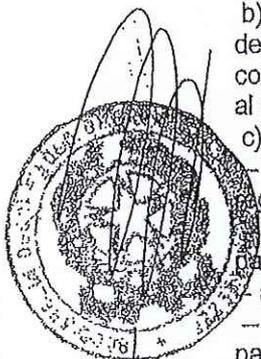
Egli, alla fine di ciascun anno, deve render conto della sua gestione alla assemblea.

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

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

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

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



[Large, illegible handwritten signature]

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

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

Art. 29.

Fondo di riserva per la manutenzione straordinaria

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

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

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

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

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

Art. 30.

Chiusura dell'esercizio finanziario

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 dicembre

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

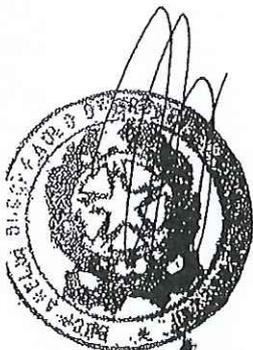
Trascorso inutilmente tale termine, per ogni giorno di ritardo sul pagamento della somma anzidetta, sarà applicata una sanzione pecuniaria stabilita dall'assemblea

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

Art. 31.

Rappresentanza legale

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



[Handwritten signatures and notes in black ink, mostly illegible due to blurring and bleed-through.]



Capo VII
ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Art. 32.**Convocazione**

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

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

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

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

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

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

Art. 33.**Diritto di voto e di delega**

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

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

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

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

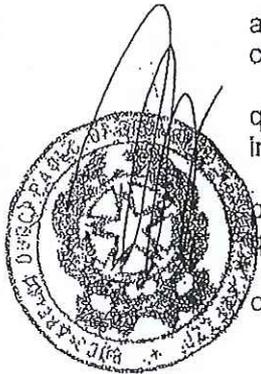
Art. 34.**Validità per la costituzione dell'assemblea**

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

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

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

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



[Large handwritten signature and illegible text at the bottom of the page]

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

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

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

Art. 35.

Deliberazioni dell'assemblea

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

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

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

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

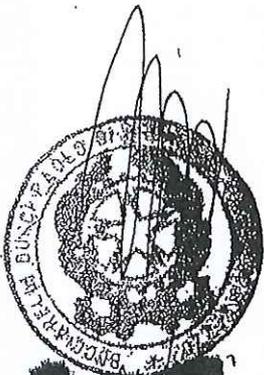
- 1) riparazioni straordinarie di notevole entità;
- 2) ricostruzione dell'edificio quando esso sia perito per una parte inferiore ai tre quarti del suo valore;
- 3) scioglimento del condominio nei casi di edificio che può suddividersi in parti che abbiano caratteristiche di edifici autonomi.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Art. 36.

Assemblee parziali

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

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

Art. 37.

Incapacità dell'assemblea a deliberare

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

Art. 38.

Verbale dell'assemblea

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

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

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

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

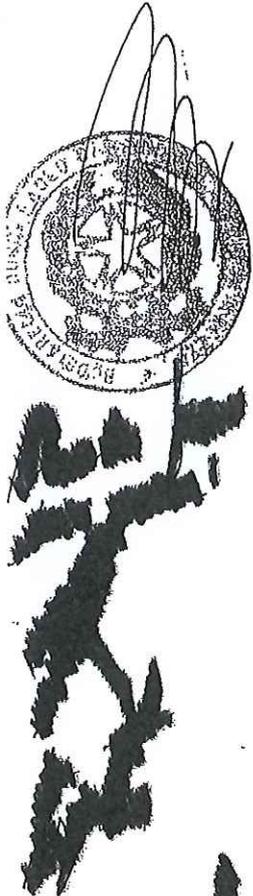
Art. 39.

Obbligatorietà delle deliberazioni

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

Art. 40.

Condomini morosi



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

Art. 41.

Disposizioni varie ed integrative

Art. 42.

Separazione di responsabilità per la resistenza in giudizio

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

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

Art. 43.

Entrata in vigore del presente regolamento

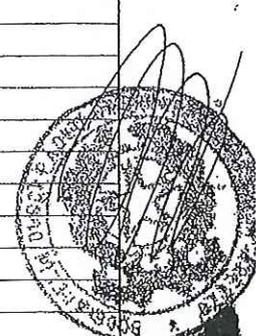
Il presente regolamento approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 del codice civile, è reso esecutivo dal giorno

[Handwritten signatures and notes, mostly illegible due to blurring and ink bleed-through.]



millesimi

livello	unità	imm.	abitazione	superficie virtuale	millesimi	TAB. A	proprietario sig.
						millesimi prop.gen.	
1	1		abitazione	31,238218	13,03615	13,04	
1	2		abitazione	30,042787	12,53728	12,54	
1	25		abitazione	30,3732	12,67516	12,68	
1	26		abitazione	29,06136	12,12771	12,13	
2	3		abitazione	43,636456	18,21011	18,21	
2	5		abitazione	55,106525	22,99673	23,00	
2	27		abitazione	41,938196	17,5014	17,50	
2	29		abitazione	44,151623	18,42509	18,43	
2	30		abitazione	44,151141	18,42489	18,42	
3	4		abitazione	38,03832	15,87392	15,87	
3	6		abitazione	41,284729	17,2287	17,23	
3	8		abitazione	41,30317	17,23639	17,24	
3	9		abitazione	41,30847	17,2386	17,24	
3	14		abitazione	53,533612	22,34033	22,34	
3	28		abitazione	36,480524	15,22383	15,22	
3	32		abitazione	39,815189	16,61544	16,62	
3	37		abitazione	22,77489	9,504281	9,50	
3	38		abitazione	21,755358	9,078816	9,08	
3	53		abitazione	27,263384	11,37739	11,38	
4	7		abitazione	45,431092	18,95903	18,96	
4	10		abitazione	35,471674	14,80283	14,80	
4	11		abitazione	35,471674	14,80283	14,80	
4	15		abitazione	40,844728	17,04508	17,05	
4	17		abitazione	41,52393	17,32852	17,33	
4	31		abitazione	45,178967	18,85382	18,85	
4	33		abitazione	29,993712	12,5168	12,52	
4	34		abitazione	29,656451	12,37605	12,38	
4	40		abitazione	38,341829	16,00058	16,00	
4	39		abitazione	37,152954	15,50445	15,50	
4	41		abitazione	36,543181	15,24998	15,25	
4	54		abitazione	38,546305	16,08591	16,09	
4	56		abitazione	36,812348	15,36231	15,36	
4	57		abitazione	35,304074	14,73289	14,73	
5	13		abitazione	50,310329	20,99521	21,00	
5	12		abitazione	28,733718	11,99098	11,99	
5	16		abitazione	40,344543	16,83634	16,84	
5	18		abitazione	41,88459	17,47903	17,48	
5	20		abitazione	44,47645	18,56065	18,56	
5	36		abitazione	47,672404	19,89436	19,89	
5	35		abitazione	27,749288	11,58017	11,58	
5	42		abitazione	30,184629	12,59647	12,60	
5	44		abitazione	36,178139	15,09765	15,10	
5	49		abitazione	18,603798	7,763626	7,76	
5	50		abitazione	21,908368	9,14267	9,14	
5	55		abitazione	31,81295	13,27599	13,28	
5	58		abitazione	33,222505	13,86422	13,86	
5	59		abitazione	33,911431	14,15172	14,15	
6	19		abitazione	45,017645	18,7865	18,79	



Handwritten signature

Large handwritten signature and notes at the bottom of the page.

millesimi

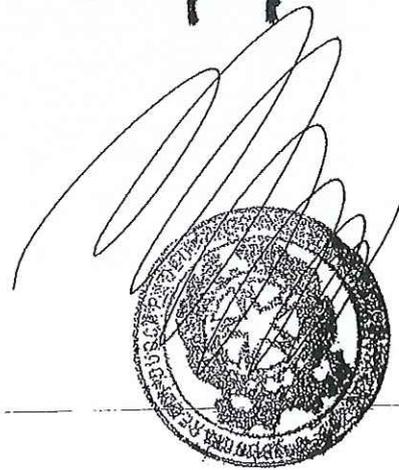
livello	unità imm.		superficie virtuale	millesimi	TAB. A
					millesimi prop.gen.
6	21	abitazione	27,324641	11,40296	11,40
6	22	abitazione	56,160573	23,4366	23,44
6	43	abitazione	34,660711	14,4644	14,46
6	45	abitazione	24,926008	10,40197	10,40
6	46	abitazione	24,830719	10,36221	10,36
6	51	abitazione	36,115257	15,0714	15,07
6	61	abitazione	46,730407	19,50125	19,50
6	60	abitazione	25,220353	10,52481	10,52
7	24	abitazione	46,31421	19,32757	19,33
7	23	abitazione	28,823231	12,02834	12,03
7	48	abitazione	38,16667	15,92749	15,93
7	47	abitazione	20,977049	8,754017	8,75
7	52	abitazione	32,177017	13,42792	13,43
2	62	posto auto	4,4186175	1,843951	1,84
2	63	posto auto	4,37778	1,826909	1,83
2	64	posto auto	4,3968375	1,834862	1,83
2	65	posto auto	3,7706625	1,57355	1,57
2	66	posto auto	3,7706625	1,57355	1,57
2	67	posto auto	4,09464	1,708751	1,71
2	68	posto auto	4,09464	1,708751	1,71
2	69	posto auto	4,09464	1,708751	1,71
2	70	posto auto	4,09464	1,708751	1,71
2	71	posto auto	3,7706625	1,57355	1,57
2	72	posto auto	3,7706625	1,57355	1,57
2	73	posto auto	4,38867	1,831454	1,83
2	74	posto auto	4,38867	1,831454	1,83
2	75	posto auto	3,82239	1,595137	1,60
2	76	posto auto	3,9013425	1,628085	1,63
2	77	posto auto	4,5656325	1,905303	1,91
2	78	posto auto	4,4839575	1,871218	1,87
2	79	posto auto	4,350555	1,815548	1,82
2	80	posto auto	3,795165	1,583776	1,58
2	81	posto auto	3,795165	1,583776	1,58
2	82	posto auto	3,512025	1,465617	1,47
2	83	posto auto	3,795165	1,583776	1,58
2	84	posto auto	3,795165	1,583776	1,58
2	85	posto auto	4,4186175	1,843951	1,84
2	86	posto auto	4,4186175	1,843951	1,84
2	87	posto auto	3,9285675	1,639446	1,64
2	88	posto auto	0,5760315	0,240386	0,24
2	89	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
2	90	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
2	91	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
2	92	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
2	93	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
2	94	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
2	95	posto auto	0,557766	0,232764	0,23
2	96	posto auto	0,556875	0,232392	0,23



millesimi

livello	unità		superficie virtuale	millesimi	TAB. A
	imm.				millesimi prop.gen.
2	97	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
2	98	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
4	99	posto auto	3,5365275	1,475843	1,48
4	100	posto auto	3,6073125	1,505382	1,51
4	101	posto auto	3,6073125	1,505382	1,51
4	102	posto auto	3,6073125	1,505382	1,51
4	103	posto auto	3,6073125	1,505382	1,51
4	104	posto auto	3,7162125	1,550828	1,55
4	105	posto auto	3,93129	1,640583	1,64
4	106	posto auto	3,93129	1,640583	1,64
4	107	posto auto	3,7162125	1,550828	1,55
4	108	posto auto	3,6073125	1,505382	1,51
4	109	posto auto	3,6073125	1,505382	1,51
4	110	posto auto	5,483115	2,288181	2,29
4	111	posto auto	0,583605	0,243547	0,24
4	112	posto auto	0,5858325	0,244476	0,24
5	113	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
5	114	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
5	115	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
5	116	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
5	117	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
5	118	posto auto	0,556875	0,232392	0,23
5	119	posto auto	0,6125625	0,255631	0,26
5	120	posto auto	0,592515	0,247265	0,25
5	121	posto auto	0,592515	0,247265	0,25
5	122	posto auto	0,592515	0,247265	0,25
5	123	posto auto	0,592515	0,247265	0,25
5	124	posto auto	0,592515	0,247265	0,25
2	143	posto auto	4,0156875	1,675803	1,68
6	144	as	12,089374	5,045066	5,05
	totali		2396,2769	1000	1000,00

[Large, illegible handwritten scribbles in black ink]



ALLEGATO N.10 Invio PEC bozza peritale del 22.10.2024

ALLEGATI

Dot. Ing. Pierluigi Melchionna



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

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

Data martedì 22 ottobre 2024 - 11:49

Buongiorno

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

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

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

Con l'occasione si porgono

cordiali saluti

Pierluigi Melchionna Ingegnere

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

ALLEGATI Es Imm_59_23.pdf.p7m
RELAZIONE STIMA Es Imm_59_23.pdf.p7m



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

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

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

Data martedì 22 ottobre 2024 - 11:49

Ricevuta di accettazione

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

- alfredo.riccardi@forotorre.it ("posta certificata")
- deliaolgaambrogia.dorsa@milano.pecavvocati.it ("posta certificata")
- giovanni.mazzon@milano.pecavvocati.it ("posta certificata")
- marianna.festeggiato@pec.commercialisti.it ("posta certificata")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

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

dati-cert.xml

smime.p7s



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

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

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

Data martedì 22 ottobre 2024 - 11:49

Ricevuta di avvenuta consegna

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

dati-cert.xml
postacert.eml
smime.p7s



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

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

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

Data martedì 22 ottobre 2024 - 11:49

Ricevuta di avvenuta consegna

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

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



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

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

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

Data martedì 22 ottobre 2024 - 11:49

Ricevuta di avvenuta consegna

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

dati-cert.xml
postacert.eml
smime.p7s



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

Da Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezzapostale.it>
A pierluigi.melchionna@ingpec.eu <pierluigi.melchionna@ingpec.eu>
Data martedì 22 ottobre 2024 - 11:49

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 22/10/2024 alle ore 11:49:46 (+0200) il messaggio
"Invio bozza peritale Es. Imm. 59/2023 Tribunale di Grosseto" proveniente da
"pierluigi.melchionna@ingpec.eu"
ed indirizzato a "marianna.festeggiato@pec.commercialisti.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: jpec119211.20241022114925.33058.54.1.1@pec.aruba.it

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

