

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. **273/2017**

PROMOSSA DA

C.F. _____

CONTRO

C.F. n.: _____

C.F. n.: _____

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò
C.T.U.: Geom. Stefano Bartolini

INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE

Geom. STEFANO BARTOLINI

Piazza Carlo Cavalieri n.1 - Grosseto
bartolinigeometra@gmail.com

1) INTRODUZIONE/PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Stefano Bartolini libero professionista, con studio professionale in Grosseto – Piazza Carlo Cavalieri n.1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto con il n° 1279, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato nella Procedura Giudiziaria N. 273/2017 R.G.E.I, preso atto delle richieste integrative formulate dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto Dott.ssa Cristina Nicolò, relativamente al Procedimento Giudiziario sopra indicato invia le seguenti note ad assolvimento delle precisazioni richieste.

2) RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

I requisiti che devono possedere gli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata realizzati nelle aree P.E.E.P., sono quelli riportati nel “REGOLAMENTO AREE P.E.E.P.” del Comune di Grosseto approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 136 del 21.12.2000, n. 102 del 19.07.2007, n. 21 del 27.01.2011; n. 26 del 07.02.2011, n. 88 del 05.08.2021, n. 116 del 30.11.2021.

Nel Regolamento sopra citato, all'**Art. 22, punto 4), paragrafi 2-4)** viene indicato che :

...

“per il/i trasferimento/i della proprietà dell'alloggio (e relative pertinenze) successivo/i al primo stipulato/i dopo cinque anni dal primo contratto di acquisto e comunque fino al 20° anno di vigenza delle convenzioni richiamate al presente comma 4^, è previsto come requisito che l'assegnatario/proprietario dell'alloggio ed i componenti il Suo nucleo familiare debba possedere la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare, ovvero debba stabilire la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare entro 18 mesi dall'acquisto...”;

...

“fino al 20° anno di durata della convenzione ex-art. 35 L. 865/71 di cessione dell'area in diritto di proprietà e/o convenzione ex-art. 18 D.P.R. n. 380/2001 di “trasformazione” del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di “eliminazione” vincoli al godimento decennale/ventennale dell'alloggio è previsto che in caso di vendita o di costituzione di diritti reali di godimento successive alla prima, il prezzo di vendita di ciascun immobile e relative pertinenze, non potrà essere superiore all'importo che si configurerà come il maggiore fra il prezzo ricavato dalla rendita catastale e quello ricavabile dall'applicazione della seguente formula...” .

⇒ **CONCLUSIONI**

Visto che ad oggi un trasferimento del diritto di proprietà avverrebbe dopo cinque anni dal primo contratto di acquisto e comunque oltre venti anni dalla data di stipula della convenzione, si può affermare che non è richiesto nessun requisito per il passaggio di proprietà del bene.

Inoltre dalla documentazione attualmente reperibile, non risulta che l'edificazione della zona PEEP interessata, sia avvenuta con l'utilizzo di contributi statali.

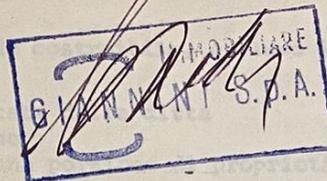
ALLEGATO

- **ALLEGATO: Bozza convenzione**

Grosseto, li 04/04/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Stefano Bartolini

ALLEGATO Bozza Convenzione



BOZZA DI CONVENZIONE PER CESSIONE AREE EDIFICABILI A PRIVATI OPERATORI ECONOMICI NEL PIANO DI ZONA DI CUI ALLA LEGGE 18.4.1962, n.167.

Fremesso che con decreto del Ministero LL.PP. 10.3.1965, n.1192, pubblicato nella G.U. 24.3.1965, n.74, veniva approvato il piano per l'edilizia economica e popolare concernente il Comune di Grosseto, adottato con deliberazione consiliare 22.2.1964, n.5;

- che con altro decreto del Ministero LL.PP. 29.11.1966, n.1856 pubblicato nella G.U. 19.12.1966, n.318, veniva approvata la variante al piano suddetto, interessante le zone Nord e Sud del capoluogo, adottata con deliberazione consiliare 7.3.1966, n.7;

- che con deliberazione 4.3.1967 e 23.9.1967 la Commissione per il coordinato utilizzo delle aree comprese nel piano di zona prendeva atto del programma di intervento dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 10, comma I°, della legge 18.4.1962, n.167, intervento da realizzarsi nei lotti nn.7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 e 17 del comprensorio Sud;

- che con contratto in data 12.12.1966, rep. n.9767, reso esecutivo con visto prefettizio 2.1.1967, n.42131, stipulato con il comm. Luigi Ponticelli e il dr. Marcello Pallini, il Comune acquistava una vasta parte del comprensorio Sud del piano di zona;

- che con deliberazione di Giunta 20.10.1967, n.2126 venivano stabiliti i prezzi, ai sensi della legge 18.4.1962, n.167 e successive modificazioni, dei terreni che il Comune intende cedere, dotati dei servizi di urbanizzazione primaria, agli enti e ai privati che ne facciano richiesta ai fini di realizzare alloggi a carattere economico e popolare. Tali prezzi venivano stabiliti nella seguente misura :

L. 1.600 al metro quadrato per cooperative ed enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI GROSSETO

VISTO 13865

con riferimento alla nota n.

In data 1 AGO 1968

IL FUNZIONARIO INCARICATO

IL CAPO SEZIONE

INGEGNERE CAPO

(Emanuele Bartoloni)



L. 1.500 al metro cubo di volume lordo costruibile, escluso il porticato, per privati costruttori;

- che, a seguito dell'istanza presentata dalla ditta la Giunta Municipale con deliberazione stabiliva di vendere alla stessa ditta una porzione di proprietà comunale indicata in piano con lettera del lotto n. , per complessivi mq. che consentono la realizzazione di mc. complessivi;

- che il progetto della costruzione presentato dalla ditta riportava il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in data e quello della Commissione di cui all'art.11 della legge 18.4.1962, n.167 in data ;

- che la vendita presente è fatta in attuazione agli artt.10 e 17 della legge 18.4.1962, n.167 modificata dalla legge 12.7.1965, n.904, e in attuazione del Regolamento per la vendita di aree edificabili di proprietà comunale, approvato con atto consiliare 27.5.1963, n.81 e successive modificazioni.

Tutto ciò premesso, le suindicate parti stipulano e convengono di loro rispettivo e reciproco accordo, quanto segue :

1) La narrativa che precede forma, parte integrante ed essenziale del presente atto.

2) Il Sindaco in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale, cede in proprietà con ogni garanzia di legge al Signor legale rappresentante della soc. con sede che a tale titolo accetta, una porzione di terreno di proprietà comunale confinante censito alla partita N° del vigente Catasto Terreni del Comune di Grosseto con reddito dominicale di L. e con reddito agrario di L. , e rappresentato al foglio a particella della superficie di mq. come risulta dal tipo di frazionamento a firma del geom. approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Grosseto e dal certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale stesso in data

3) La vendita suddetta è fatta al prezzo di L.1.500 al metro cubo lordo, esclusi i porticati, di costruzione realizzabile ai sensi delle norme tecniche di attuazione del piano di zona di cui alla legge 18.4.1962, n.167, approvato definitivamente con Decreto Ministro LL.PP. 29.11.1966, n.1856. Essendo quindi la volumetria, come sopra consentita, pari a mc.

, l'importo complessivo della presente alienazione viene stabilito complessivamente L. , che risultano versate integralmente nella Cassa Comunale come da quietanza della Tesoreria Comunale (Monte dei Paschi di Siena), n. del dei pari somma;

4) Si intende qui richiamato l'art.17 della legge 18.4.1962, n.167, modificata dalla legge 21.7.1965, n.904, contenente obblighi e vincoli sull'inizio e termine della costruzione, che dovrà essere realizzata conformemente al progetto redatto dall'Ing. e approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del

5) Il terreno oggetto del presente atto non è recinabile; la parte non occupata dal fabbricato deve essere mantenuta a verde con eventuali alberature, secondo le indicazioni che verranno formate dall'Ufficio Tec

nico Comunale. La manutenzione del terreno a verde è a carico della ditta acquirente, la quale potrà comunque trasferire detto obbligo a carico dei suoi aventi causa mediante una clausola che la ditta stessa è tenuta ad inserire negli atti di cessione delle singole unità immobiliari. In caso di inadempienza la manutenzione stessa potrà essere eventualmente eseguita dal Comune previo rimborso della spesa relativa da parte dei proprietari del fabbricato, secondo un riparto del Comune, vistato dalla Prefettura e passato alla Tesoreria Comunale per la riscossione con la procedura privilegiata delle imposte dirette.

6) La ditta acquirente si obbliga :

- a) a cedere gli alloggi costruiti ad un prezzo di L.13.500, escluso il costo del terreno, al metro cubo di volume lordo escluso il porticato, conformemente a quanto stabilito dal D.M. 30.11.1963. Tale prezzo si riduce a L.12.780, escluso il costo del terreno, se le abitazioni vengono destinate e cedute a coloro che si trovano nelle condizioni previste dall'art.56 del D.P.R. 11.10.1963, n.1471, recante le norme regolamentari della legge 14.2.1963, n.60, concernente l'istituzione della Gestione Case per lavoratori (GESCAL);
- b) a imporre negli atti di trasferimento dei predetti alloggi il vincolo nei confronti degli acquirenti degli alloggi stessi, di non ricederne la proprietà per un periodo di 6 anni a partire dalla data della licenza di abitabilità oppure eventualmente a cederne la proprietà nel periodo predetto ad un prezzo massimo corrispondente allo stesso prezzo d'acquisto maggiorato dell'eventuale quota di adeguamento monetario da computarsi sulla base del rapporto esistente tra l'indice dei prezzi all'ingrosso, pubblicato dall'ISTAT e riferito al mese in cui viene stipulato il primo atto di trasferimento dell'alloggio, e l'indice dei prezzi all'ingrosso riferito al mese in cui avviene il secondo trasferimento dell'alloggio, purchè la differenza per tali indici sia superiore almeno a 5 punti.
- c) a locare gli alloggi costruiti ad un canone annuo pari al 5% del valore della costruzione più le corrispondenti quote di valore dell'area, nella misura prestabilita di L.15.000 al metro cubo. Tale vincolo, valido per 10 anni a partire dalla data della licenza di abitabilità, non è trasferibile agli aventi causa;
- d) a costruire gli alloggi secondo i particolari costruttivi e gli elementi di decorazione interna ed esterna secondo il capitolato disciplinare allegato al presente atto. Ogni miglioria realizzata su richiesta dell'acquirente potrà essere contabilizzata a parte.

7) I terreni destinati al nell'attuale piano di zona e da eventuali modifiche di esso a strade o a piazze pubbliche, compresi nell'area oggetto della presente vendita, si intendono fin da ora gravanti da un diritto perpetuo di pubblico transito a favore del Comune, il quale provvederà alla loro sistemazione e manutenzione.

8) Ove la ditta acquirente non ottempererà, anche soltanto in parte, alle varie clausole del presente atto, la vendita dell'area si intenderà revocata a danno dell'acquirente stesso e il contratto risolto "ipso iure" senza alcuna procedura o formalità, alle quali procedure o formalità le parti di loro rispettivo reciproco accordo rinunziano senza riserve di alcun genere fin da adesso.
In tal caso il Comune potrà immettersi nel libero possesso del terreno

ceduto mediante ordinanza da notificarsi in via amministrativa restituendo al compratore inadempiente il prezzo di acquisto dell'area con una riduzione del 10% a titolo di penale, in conformità dell'art.17 della legge 18.4.1962, n.167 e successive modificazioni.

Nel caso che l'inadempiente abbia iniziato la costruzione, anche questa passerà nello stato in cui si trova, al Comune ad un prezzo valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale e non superiore comunque a L.13.500 al metro cubo, nelle parti ultimate, con una riduzione del 10% a titolo di penale.

9) Le vendite di alloggi disposte con inosservanza delle prescrizioni stabilite nel presente atto sono nulle.

10) Le spese contrattuali e conseguenziali sono a carico dell'acquirente il quale invoca i benefici di legge.

CAPITOLATO-DISCIPLINARE PER I FABBRICATI DA ERIGERE NEL PIANO DI ZONA EX-LEGE 167.

La struttura portante dovrà essere esclusivamente in cemento armato con muratura di tamponamento a doppia parete; esterna a mattoni pieni ed una testa, interna a mattoni forati con lo spessore minimo di cm.30. È escluso ogni altro tipo di materiale.

Le facciate esterne, su tutti i lati, dovranno essere prevalentemente a faccia vista; saranno consentiti pannelli intonacati per una superficie non maggiore di trenta per cento di ciascuna facciata.

Le coperture dovranno essere realizzate a tetto con manti di tegole di laterizio o se realizzate a terrazza dovranno essere fornite di apposito solaio formante idonea intercapedine.

I portici a piano terreno dovranno essere pavimentati con manto di conglomerato bituminoso su idoneo sottofondo in materiale lapideo. La pavimentazione dovrà estendersi alla superficie risultante dalla proiezione orizzontale dell'edificio aumentata di un metro di larghezza per tutto il perimetro, lungo il quale dovrà essere applicato un cordonato di travertino o materiale equivalente di sezione 8x20 su travetto di fondazione di cm.30x40 di calcestruzzo di cemento a 250.

Il grado minimo di finitura dei fabbricati deve essere il seguente:

- 1) Intonaci esterni tipo Terranova lammato;
- 2) Paramenti esterni a faccia vista;
- 3) Intonaci interni a malta di calce liscia alla romana nelle pareti; tirati a regola e piallettati nei soffitti e nelle scale;
- 4) Zoccolini battiscopa in tutte le stanze;
- 5) Pavimenti a marmettoni di pezzame di marmo 30x30 nella camere e nei soggiorni, gres smaltato nelle cucine e nei bagni;
- 6) Rivestimenti: in mattonelle di maiolica quadrate o rettangolari a colori tenui in tutte le cucine e in tutti i bagni per un'altezza minima di m.1,50 per tutto il perimetro;
- 7) Scale rivestite in marmo dello spessore di cm.3 nelle pedate e di cm. 2 nelle alzate escluso il bianco o bardiglio, con rampette in faga di marmo analogo in tutte le rampe e le pianarelle; ringhiere delle scale in ferro lavorato a semplice disegno completamente a giorno verniciate a smalto con corrimano di legno fine o di plastica;

- 8) Infissi di finestre e porte finestre a tutto vetro in legname abete di prima qualità di spessori usuali con ferrature e serramenti di tipo pesante, verniciate a smalto. Tutti i vani esterni dovranno essere contornati di travertino o marmo spessore minimo cm.3;
- 9) Portoncini caposcala in legno fine (mogano, rovere, pino di Svezia, Douglas, etc.) spessori usuali con buone serrature e ferrature con imbotte fascia muro applicato su falso telaio.
- 10) Porte interne a nido d'ape tamburate con compensato di pino da mm.5 con controtelaio e imbotte fasciamuro applicate su falso telaio, verniciate a smalto, spessori usuali, con buone maniglie e serrature;
- 11) Portoni d'ingresso di alluminio anodizzato a vetro, con apparecchi di chiusura automatica;
- 12) Servizi igienico-sanitari: apparecchi in porcellana dura vetrificata (vitreous china) dimensioni normali. I bagno dovranno essere completi di lavabo a colonna, bidet, vaso con cassetta a sifone, vasca da bagno 170x70 di acciaio porcellanato, robinetteria con gruppi miscelatori, di buona marca e di pesantezza media; le cucine dovranno essere munite di lavello fire-clay di 120x60 a due bacini con scolapiatti incorporato di buona marca e scelta con gruppo miscelatore e robinetti pesanti, sifone cromato e secondo scarico per elettrodomestici ad acqua;
- 13) Le reti di adduzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica dovranno essere dei tipi in uso nel Comune di Grosseto e dovranno essere allacciate alle condotte principali a cura e spese del costruttore;
- 14) La rete di scarico delle acque di rifiuto dovrà essere realizzata in gres ceramico e munita di pozzetti a sifone del tipo in uso a Grosseto e allacciata alla fognatura comunale. Sarà permesso l'uso di tubi cpv negli scarichi verticali;
- 15) Gli impianti elettrici dovranno comprendere almeno un punto luce e due prese di corrente luce e una presa calore per ogni stanza, rispondente alle norme CEI ed essere muniti di buone apparecchiature di marche rinomate con linee incassate sfilabili in tubi pvc; ogni alloggio dovrà essere munito di propria presa telefono e di presa TV da antenna multipla essendo vietato l'uso di antenne individuali;
- 16) L'impianto di riscaldamento dovrà essere eseguito con distribuzione dell'alto escludendosi la possibilità di realizzare la rete di distribuzione nei portici, tubazione incassata, radiatori o piastre radianti di buona marca sotto finestra, alimentazione esclusivamente a gasolio (escluso quindi l'olio denso) adduzione acqua calda ai bagni e alle cucine in tutti i robinetti di sbocco a mezzo di termobagno misto per funzionamento anche elettrico;
- 17) Tinteggiature a tempera per le pareti a calce per i soffitti. Sono escluse le tinteggiature esterne dovendosi usare intonaci tipo Terranova o in pasta;
- 18) I fabbricati con numero di piani maggiore a tre dovranno essere muniti di ascensore;
- 19) Ogni alloggio dovrà essere munito necessariamente dei seguenti servizi accessori :

- 7
- a) 1 cucina completa di lavello come al n.12; cappa di lamiera smaltata e canna di aspirazione;
 - b) 1 bagno completo degli apparecchi indicati al n.12.
- 20) Circa le modalità esecutive, dovranno essere applicate le misure e le quantità contenute nei capitoli d'appalto tipo delle costruzioni realizzata dall'IACP di Grosseto.