

**TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA GIUDIZIARIA
N. 222 / 2017 R.G.E.I.**

Parte Ricorrente (Creditore) :

- **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** con sede in Siena Piazza Salinbeni n. 3 – Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 00884060526;

Controparte (Debitore) :

-

GIUDICE DELEGATO : Dott. ssa Cristina Nicolò

CUSTODE Giudiziario: Avv. Gaia CAROTI

**PERIZIA C. T. U. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

INTEGRAZIONE richiesta verbale udienza del 20/09/2023

- **IMMOBILI PIGNORATI** ubicati in Comune di Grosseto (GR.) – località Grosseto, Via Unione Sovietica n° 109

Il Tecnico Incaricato C.T.U. :
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente



INTRODUZIONE – QUESITO/I

Il sottoscritto Arch. Angelo Mecarozzi libero professionista, nato a Cinigiano (GR) il 06/12/1950, Cod. Fiscale: MCRNGL50T06C705L, iscritto all'Ordine degli Architetti di GR. con il n° 94, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Grosseto, con studio professionale in Via Dei Mille n.ro 51/b – 58100 Grosseto; in data 15/06/2018 Veniva nominato C.T.U., relativamente alla procedura di cui Trattasti, dal Giudice Delegato Dott.ssa Claudia Frosini.

In data 20/09/2023 il Giudice del Tribunale di Grosseto delegato alla Procedura Giudiziaria Dott.ssa Cristina Nicolò DISPONEVA, *che il CTU indicasse i requisiti soggettivi richiesti per l'assegnazione degli alloggi in aree destinate alla Edilizia Residenziale pubblica.*

IDENTIFICAZIONE DEI BENI DELLA PROCEDURA

I beni immobili oggetto della Procedura Esecutiva e da periziare sono costituiti, come da Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto c/o l' Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Grosseto in data 12/10/2017 ai n.ri 12920/9483, da:

- beni immobili realizzati in diritto di superficie posti in Comune di Grosseto, località Grosseto, Via Unione Sovietica n.c. 109: proprietà superficiaria su appartamento al piano quarto, composto di tre vani, cucina oltre servizi ed accessori, corredato da locale ripostiglio al Piano T. Il tutto Censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio N. 73, Particella N. 240, Subalterno N. 187, Categoria A/3, di vani 4.0;
- Foglio N. 73, Particella N. 240, Subalterno N. 113, Categoria C/2, di 6,0 mq.;

VALORE DEL LOTTO UNICO – PREZZO BASE

Il LOTTO UNICO è come di seguito identificato

– Proprietà superficiaria per l' intero 1/1, su due unità immobiliari destinate: una ad abitazione (catastalmente categoria A/3: economica) e l'altra a magazzino/deposito (catastalmente categoria C/2), poste in Comune di Grosseto, località Grosseto, in Via Unione Sovietica n.c. 109, piano quarto del fabbricato



“A”, interno n. 67, scala condominiale “D” (l’abitazione) e piano terreno del fabbricato “A”, interno n.13 (il locale magazzino).

- **L’ABITAZIONE** si sviluppa interamente al piano quarto, è composta da: un ingresso, un locale destinato a soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, due camere matrimoniali, un bagno, un ripostiglio e due balconi contrapposti; la superficie utile abitabile è di circa 66,55 mq.; la superficie interna lorda è di circa 69,30 mq.; la superficie esterna lorda è di circa 76,00 mq.; l’altezza interna netta è di circa 2,70 mt.; la superficie balconata netta è di circa 15,85 mq.-

Dati Identificativi e di Classamento Catastali:

- Foglio N.72, Mappale N. 240, Sub.no n. 187, Categ. A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale Totale: 78 mq. ,Totale escluso aree scoperte 73 mq., Rendita Euro 361,52;

- Indirizzo : Via Unione Sovietica n° 109; Piano 4°, interno: n. 67; scala: D;

- Utilità Comuni : Foglio n. 72, mappale n. 228;

- Confini: corte comune da due lati, altra prop.tà , vano scala condominiale, s.s.a.;

- Ultimi Intestatari: 1) Comune di Grosseto proprietario dell’area; 2) omissis proprietà superficaria per 1/1 bene personale;

- **IL Locale MAGAZZINO** (*catastalmente categoria C/2: magazzini e locali di deposito*), è posto in Via Unione Sovietica, al piano terreno del fabbricato “A”, interno n.13, ha una superficie netta di circa 6,00 mq. e una altezza interna netta di circa 2,00 mt.; vi si accede dall’ antistante area coperta condominiale.

Dati Identificativi e di Classamento Catastali:

- Foglio N. 72, Mappale N. 240, Sub.no n.113, Categ. C/2, Classe 3, Consistenza 6.0 mq., Superficie Catastale Totale: 7.0 mq. Rendita Euro 25,72;-

- Indirizzo : Via Unione Sovietica s.n.c.; piano: T; interno: n.13;

- Utilità Comuni : Foglio n. 72, mappale n. 228;-

- Confini: altra proprietà su due lati, corte comune fronte e retro, s.s.a.;

- Ultimi Intestatari: 1) Comune di Grosseto proprietario dell’area; 2) OMISSIS proprietà superficaria per 1/1 bene personale.

Stato di conservazione e manutenzione degli immobili: Normale.

Stato d’uso degli immobili: Liberi.



VALORE DEL LOTTO UNICO – PREZZO BASE :

110.781,00 Euro

Diconsi: centodiecimilasettecentoottantunomila/00 Euro

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

**REQUISITI SOGGETTIVI PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI IN
EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA COMUNE DI
GROSSETO**

Il Regolamento per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà sulle aree destinate alla Edilizia Residenziale Pubblica – Deliberazione del Consiglio Comunale di Grosseto n.136 del 22.12.2000; n.102 del 19/07/2007; n. 21 del 27/01/2011; n.26 del 07/02/1911, **all'Art. 8** riporta quanto di seguito.

ART. 8: Requisiti soggettivi assegnatari di alloggi

1. Gli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata da realizzare nelle aree P.E.E.P. devono possedere, alla data di pubblicazione dell'Avviso di concorso, i seguenti requisiti:

a) cittadinanza italiana, cittadinanza di uno Stato aderente all'Unione Europea (ai sensi del D.P.C.M. 28.10.1988), cittadinanza di uno Stato non aderente all'Unione Europea. In quest' ultimo caso, è richiesto il possesso/titolarità di permesso/carta di soggiorno di durata almeno annuale e il regolare esercizio di attività di lavoro subordinato o autonomo;

b) residenza anagrafica nella Provincia di Grosseto o esplicazione di attività lavorativa esclusiva o prevalente nel Comune di Grosseto. Per i militari di carriera si fa riferimento a quanta previsto per l'edilizia agevolata, di cui all'art. 24 Legge 18.08.1978, n. 497 e s.m.i.;

c) non titolarità esclusiva di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, ubicato nel territorio del Comune di Grosseto. Si intende adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile (intesa quale superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte o finestre) sia non inferiore alle seguenti superfici, di cui alla L.R. n. 96/96 e successive modifiche ed integrazioni, maggiorato del 10%:

Componenti nucleo familiare

Superficie utile

1 persona

Non inferiore a 30 mq. + 10% = 33,00 mq



2 persone	Non inferiore a 45 mq. + 10% = 49,50 mq
3 persone	Non inferiore a 55 mq. + 10% = 60,50 mq
4 persone	Non inferiore a 65 mq. + 10% = 71,50 mq
5 persone	Non inferiore a 75 mq. + 10% = 82,50 mq
6 persone e oltre	Non inferiore a 95 mq. + 10% = 104,50 mq

d) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su uno o più alloggi o locali ad uso abitativo anche sfitti o concessi a terzi, ubicati nel territorio del Comune di Grosseto, il cui valore catastale complessivo sia uguale o superiore al valore catastale di un alloggio adeguato determinato assumendo come vani catastali quelli sotto indicati rapportati al nucleo familiare e come tariffa d'estimo convenzionale quella sotto indicata risultante dalla media del valore delle classi della categoria A3 – Zona esterna al centro abitato - del Comune di Grosseto:

Componenti del nucleo familiare	Vani catastali	Tariffa d' estimo convenzionale
1 persona	3	€ 304,71
2 persone	4	€ 406,28
3 persone	4,5	€ 457,06
4 persone	5	€ 507,85
5 persone	6	€ 609,42
6 persone e oltre	7	€ 710,99

La suddetta tariffa d'estimo convenzionale potrà essere aggiornata dall' Ente con determinazione dirigenziale. Nel caso di quote di proprietà, il relativo valore, calcolato in base a detta quota, e convenzionalmente ridotto in proporzione della quota posseduta di un terzo.

Nel caso di diritto di usufrutto su uno o più alloggi o locali ad uso abitativo (o su quote di essi) sfitti o concessi a terzi, ubicati nel territorio del Comune di Grosseto, il valore catastale degli stessi ai fini della valutazione, di cui al presente comma d), è convenzionalmente ridotto della metà.

e) non aver ottenuto in qualsiasi parte del territorio nazionale, precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi realizzati con contributi pubblici, in qualunque forma concessi dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, da Enti Pubblici o con i mutui di cui alla L. 10.08.1950, n. 715. Fanno eccezione:

- il proprietario esclusivo di alloggio di E.R.P. costruito in area P.E.E.P. con il contributo pubblico che, decorsi i termini di legge, abbia già venduto ovvero si trova per la prima volta nella condizione di dover vendere



l'alloggio dallo stesso abitato perché non più adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare modificatosi per incremento o decremento naturale. In tale caso, può riproporsi in programmi edificatori di E.R.P. di operatori in aree P.E.E.P. per l'acquisto di altro alloggio, previa dimostrazione dell'avvenuta restituzione del contributo pubblico concesso nel caso di alloggio finanziato e con l'obbligo di cedere l'alloggio di cui è proprietario non più adeguato entro la data del rogito dell'acquisto di quello nuovo; all'osservanza di tale obbligo è chiamato lo stesso operatore cedente il nuovo alloggio;

- l'assegnatario in locazione di alloggio di edilizia agevolata o sovvenzionata costruito con il concorso o contributo pubblico, statale, regionale ecc.;
- il proprietario di alloggio di E.R.P. costruito in area P.E.E.P. con il contributo pubblico ricevuto in eredità, a condizione che tale alloggio risulti non adeguato secondo i parametri di cui sopra;

f) reddito annuo complessivo del nucleo familiare determinato ai sensi dell'articolo 21 della legge 05 Agosto 1978 n.457 e successive modifiche ed integrazioni, non superiore al limite massimo per l'accesso alla edilizia residenziale convenzionata in aree P.E.E.P., di cui alla deliberazione G.C. n. 128 del 23.02.2010, da aggiornare biennialmente con determinazione dirigenziale, sulla base dell'inflazione accertata dall' I.S.T.A.T. relativamente ai prezzi al consumo delle famiglie di operai e di impiegati riferito al biennio sopra detto, incrementato di un ulteriore 5%;

Il reddito di riferimento, calcolato ai sensi del comma precedente, è quello imponibile al lordo delle imposte ed al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari, relativo all'ultimo anno, per il quale è scaduto il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi.

In deroga ai requisiti sopra stabiliti il proprietario di alloggio adeguato ricevuto in eredità successivamente alla data di pubblicazione dell'avviso pubblico comunale per l'assegnazione dell'area P.E.E.P. può proporsi in programmi edificatori di E.R.P. di operatori in aree P.E.E.P. per l'acquisto di altro alloggio purchè, entro la data rogito di acquisto di quest' ultimo, ottempererà all'obbligo della cessione della proprietà dell'alloggio ereditato. All'osservanza di tale obbligo è chiamato lo stesso operatore cedente il nuovo alloggio.

NOTA - Detto comma 1) lettera f) viene modificato **dalla Determinazione Dirigenziale N.212 del 24/01/2024.** (Vedi successivo §).

2. Ai fini del presente avviso, per nucleo familiare si intende:

La famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali riconosciuti ed



adottivi e dagli affiliati con loro conviventi.

- Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purchè la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio un anno prima della data di assegnazione o stipulazione dell'atto preliminare d'acquisto dell'alloggio e sia dimostrata nelle forme di legge;

- Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità, sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale, sia stata instaurata da almeno un anno dalla data dell'Avviso di concorso e sia dichiarata nelle forme di legge sia da parte del dichiarante, sia da parte dei conviventi.

- La disposizione sul nucleo familiare, di cui sopra, non si applica:

***n.1)** ai figli conviventi coniugati;*

***n.2)** alle nuove coppie formati entro la data di ultimazione dell'alloggio;*

***n.3)** ai figli maggiorenni conviventi con i genitori che intendono avere in uso ovvero acquistare in proprietà entro 1 (uno) anno dalla data della ultimazione dei lavori a pena di decadenza dei relativi atti di cessione. Per i suddetti figli maggiorenni conviventi si prescinde dal possesso di redditi propri. Qualora sussistenti non dovranno essere superiori al limite di cui all' art. 8, comma 1, lettera f); si prescinde, altresì, dai vincoli correlati alla dimensione (superficie) dell'alloggio prescelto rispetto allo standard minimo corrispondente al nucleo familiare di persona sola;*

***n.4)** ai coniugi in possesso di sentenza la cui separazione sia stata omologata.*

3. I requisiti di cui al punto 1. del presente articolo debbono essere posseduti dal richiedente e dagli altri componenti il Suo nucleo familiare con le eccezioni sopra previste:

- alla data di pubblicazione dell'Avviso di concorso ed alla data del contratto di assegnazione in uso o godimento degli alloggi (e relative pertinenze) e/o di cessione in proprietà degli stessi;

- in ogni trasferimento successivo al primo della proprietà degli alloggi (e relative pertinenze) qualora detto trasferimento avvenga nei primi 5 (cinque) anni dal primo contratto di acquisto.

- per i trasferimenti successivi al primo della proprietà superficiale dell'alloggio (e relative pertinenze), qualora detti trasferimenti avvengano dopo 5 (cinque) anni dal primo contratto di acquisto e comunque fino al 99° anno di vigenza delle convenzioni per la concessione dell'area in diritto di superficie, è previsto come



requisito che l'assegnatario/proprietario ed il relativo nucleo familiare debba possedere la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove e ubicato l'immobile da acquistare in proprietà superficiaria ovvero debba stabilire la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove e ubicato l'immobile da acquistare in proprietà superficiaria entro 18 mesi dall' acquisto;

- per la locazione l'alloggio (e relative pertinenze) in proprietà superficiaria è previsto il possesso dei requisiti di cui al presente articolo N.8 qualora il/i relativo/i contratto/i sia/no stipulato/i nei primi cinque anni dal primo contratto di acquisto dell'alloggio. Per il/i contratto/i di locazione stipulato/i dopo cinque anni dal primo contratto di acquisto dell'alloggio e comunque fino al 99[^] anno di vigenza delle convenzioni per la concessione dell'area in diritto di superficie, è previsto come requisito che l'assegnatario/proprietario debba locare l'alloggio in proprietà superficiaria soltanto a chi abbia residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove e ubicato l'alloggio

4. Trenta giorni prima dell'atto notarile della prima cessione in proprietà o di assegnazione in uso o godimento degli alloggi, la/e Cooperativa/e e la/e Impresa/e dovrà/nno produrre al competente Servizio della Amministrazione Comunale, la documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui al presente art.8, relativamente a ciascun socio/acquirente. L'omessa o la ritardata produzione al Comune di oltre 90 giorni dal rogito notarile della documentazione sopra richiesta, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.25 del presente regolamento.

5. Negli atti notarili di prima vendita/assegnazione, dovranno essere inserite od allegate apposite dichiarazioni sostitutive atto di notorietà sottoscritte dagli assegnatari o dagli acquirenti, attestanti la sussistenza di tutti i requisiti soggettivi previsti dal presente regolamento.

6. E' vietata l' assegnazione o la vendita di più alloggi alla stessa persona o a più membri conviventi della stessa famiglia, fatto salvo quanto previsto all'art. 8. punto 2. 3[^] a linea, n.3.

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 212 del 24/01/2024

REGOLAMENTO AREE P.E.E.P., ART. 8, COMMA 1 LETTERA F).
AGGIORNAMENTO DEL LIMITE MASSIMO DI REDDITO PER L'ACCESSO
ALLA EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA IN AREE P.E.E.P.

La Determina Dirigenziale, sopra menzionata, del Comune di Grosseto – Servizio Patrimonio - **al punto 1)** riporta:

1) **Di** procedere, per quanto in narrativa del presente atto <<omissis>> e sulla scorta dei citati provvedimenti, all' aggiornamento in **Euro 68.683,912** (sessantottomilaseicentoottantatre, novecentododici) del limite massimo di



reddito per l'accesso alla edilizia residenziale convenzionata di cui *all'art. 8, comma 1 lettera f)*, del Regolamento Aree P.E.E.P. a valere per il biennio 2021-2022. (Vedi Paragrafo precedente art.8).

CONCLUSIONI

Con la presente penso di aver relazionato e risposto in modo *esaustivo* a quanto mi è stato richiesto con nota del 20 Settembre 2023.

Grosseto, li 05/03/2024

Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

ALLEGATI :

- Copia atto di Convenzione.



Dati: V. CATANI DE ROSA
 P. O. A. T. O.
 Studio: Cas. G. - Tel. 24234
 Altez.: Via Trento 71 - Tel. 23018
 06000 GROSSETO

15 MAR. 1978

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI GROSSETO
 NOTA DI TRASCRIZIONE - In base all'atto pubblico a
 rogito del Notaio Vittorio Casali De Rosa di Grosseto
 in data 9/2/1978 approvato dalla Regione Toscana-Co-
 mitato Provinciale di Controllo con decisione n.4250
 del 27.2.1978 rog.to a Grosseto il 3.3.1978 al n.682
 A FAVORE E CONTRO: "SO. C. E. T. SOCIETA' COSTRUZIONI EDILI
 TOSCANI-S. P. A." con sede in Firenze, e CONTRO ED A FAVORE:
 COMUNE DI GROSSETO, si conveniva quanto segue:

P R E M E S S O

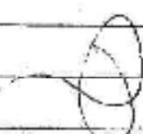
- che con deliberazione della Giunta Regionale Tosca-
na del 15 maggio 1973 n. 2510 veniva approvata una
variante in ampliamento del piano delle zone per l'e-
dilizia economica e popolare, concernente un territo-
rio sito nella via Rosellana in fregio al nuovo Ospedale;
- che con deliberazione consiliare del 24 aprile 1975
n. 167, modificata ed integrata con successive delibe-
razioni del 17 ottobre 1975 n. 461, del 31 marzo
1976 n. 51 e del 29 marzo 1976 n. 128, veniva approvato
il Regolamento Comunale per la concessione di aree
in superficie in applicazione dell'Art. 35 della legge
22 ottobre 1971 n. 865;
- che con deliberazione consiliare del 4 agosto 1976
n. 1521, che in copia autenticata si allega al pre-
sente atto sotto la lettera "B", venivano stabiliti

R. E. d'Ord. 3178
 N° Reg. Part. 2644
 N° Titoli 2363

Giovanni Casali
e altri

Imp. ipotec. L.	
Adi.	
P. R.	
Sop.	
S. R. I.	15800
Serit.	1850
P. G.	
Totale Fr. L.	17650
Imot.	670
	18320

1/1 1993-25
 2/1 1972 15
 011276

	prezzi delle concessioni in superficie che il Comune può autorizzare nell'ambito del predetto piano di zona ad Enti, Cooperative, Imprese e privati, nella seguente misura diversi. P. Cata:
	lire 7.146 (settemilacentocinquantesi) al metro cubo per privati, imprese di costruzione e cooperative a proprietà divisa:
~	lire 6.508 (seimilacincototto) al metro cubo per I.A.C.P. (Istituto Autonomo per le Case Popolari) ed altri Enti pubblici e Cooperative a proprietà indivisa:
	- vista l'atto pubblico disposto dal Consiglio Comunale con Deliberazione in data 30 luglio 1977 n. 291 e scritto il parere della Commissione Consiliare prevista dall'art. 5 dello speciale Regolamento che si allega in copia sotto la lettera "P" all'atto
	- vista la deliberazione della Giunta Municipale in data 13 gennaio 1978 n. 61 modificata con Deliberazione del 3 febbraio 1978 n. 180 (allegate allo atto sotto le lettere "A" e "B") con la quale si stabiliva di concedere il diritto di superficie alla società per azioni S.p.A.R.T.
	Tutto ciò premesso le suddette parti stipulano quanto segue:



La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale dell'atto fatto in attuazione della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dello speciale regolamento comunale per la concessione in superficie delle aree comprese nel piano per l'edilizia economica e popolare.

1. Comune di Grosseto

in attuazione della Deliberazione della Giunta Municipale del 13 gennaio 1978 n. 61 modificata con Deliberazione del 9 febbraio 1978 n. 180, concede il diritto di superficie alla società per Azioni S.O.C.E.T. che, rappresentata come sopra detto, a tale titolo accetta sopra:

a) area di proprietà comunale compresa nel lotto n. 3 del Piano di zona di Via Rosellara, rappresentata nel Catasto Terreni del Comune di Grosseto nel foglio 72, particelle 228 (derivata dalla 11/a) e 240 (derivata dalla 28/2) della superficie complessiva di metri quadrati 8620 (metri quadrati ottomilaseicentoventi).

011277



costruzioni insistenti sul lotto: tale quota corri-
sponderà anche ad analogo onere di sistemazione e ma-
utenzione delle aree del lotto non occupate da co-
struzioni e destinate a giardini e giochi per ragazzi;

- Il diritto di superficie ha una validità di anni
novantatré (99) a partire dalla data dell'atto e po-
trà essere rinnovato alla scadenza secondo le norme
dello speciale regolamento comunale;

- È espressamente riservato al Comune del comune di
Grosseto di assoggettare il terreno su cui è stato
costituito il diritto di superficie oggetto di que-
sto atto, a servitù di acquedotto, fognatura, ed a
lettoadotto a servizio del comprensorio, nonché il
diritto di impiantare alberi sul terreno stesso lun-
go i margini fronteggiati le strade.

- La concessione in superficie è fatta al prezzo di
lire settemilacentoguarantasei (L. 7.146) al metro
cubo lordo, esclusi i porticati, di costruzione rea-
lizzabile ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici
comunali per un importo complessivo di lire trecento-
quattordicimilionesettecentottantottomilaquattrocento-
quarantisei (lire 314.788.446) che saranno versate
nella Cassa Comunale entro due anni secondo il seguen-
te prospetto:

lire 124.929.482 (centoquattromilioni novecentoventinove-

	milquattrocentottantadue) risultano versate nella Cas-
	sa Comunale come da quietanza della Tesoreria Comuna-
	le, gestita dal Monte dei Paschi di Siena, numero
	134 (aut. di n. 109/1978) in data 8 febbraio 1978.
6	lire 163.165.344 (centosessantatremilionicentosessan-
	tacinquemilatrecentocuarantaquattro) entro dodici me-
	si dalla data dell'atto e cioè entro il 8/2/1979;
	lire 124.341.436 (centoventiquattromilioni trecento-
8	quarantunomilquattrocentotrentasei) entro ventiquat-
	tro mesi (24) dalla data dell'atto e cioè entro il
	giorno 8/2/1980.
	Tutte le suddette rate, già maggiorate di interessi
	calcolati al tasso corrente del diciotto e cinquante
	per cento (18,50%) danno un totale di lire 392.436.262
	Resta stabilito che la società S.O.C.S.T. potrà
	richiedere in ogni momento l'interruzione del rateiz-
	zo e la liquidazione del capitale delle rate che reci-
	duano, mediante istanza circostanziata da avanzare
	all'Amministrazione Comunale.
	In caso di mancato pagamento di ciascuna delle rate
	fissate, sarà fatto luogo all'azione di risoluzione
	del presente contratto in base a quanto stabilito da-
	gli articoli 19 e 21 del Regolamento del Piano per
	l'Edilizia Economica e Popolare, all'atto alle-
	gato sotto la lettera "F", ed alla conseguente immis-



sione in proprietà del Comune degli edifici, alloggi
ed opere ed alla acquisizione della disponibilità
dei medesimi.

-- I competenti Uffici Comunali, secondo la loro com-
petenza, cureranno il controllo di ogni obbligo del
concessionario previsto dal Regolamento suindicato
e particolarmente per quanto previsto dal Testo dello
Art. 19 del Regolamento - - - - dando immediatamente
comunicazione al Sindaco delle eventuali violazioni
riscontrate.

-- Il diritto di superficie oggetto dell'atto
non è ricedibile.

L'obbligo di manutenzione degli spazi non coperti da
costruzione dovrà essere trasferito espressamente a
gli acquirenti degli alloggi.

-- Per la progettazione esecutiva dei fabbricati la
Società concessionaria si impegna a rispettare rigorosa-
mente i criteri tecnici generali contenuti nella pro-
gettazione di massima degli edifici disposta dalla
Amministrazione Comunale.

-- Si intendono qui richiamate come parte sostanziale
ed essenziale dell'atto - - - tutte le norme contenu-
te nel Regolamento Comunale per la concessione in su-
perficie delle aree comprese nel piano per l'Edili-
zia Economica e Popolare, approvato con atto del Con-

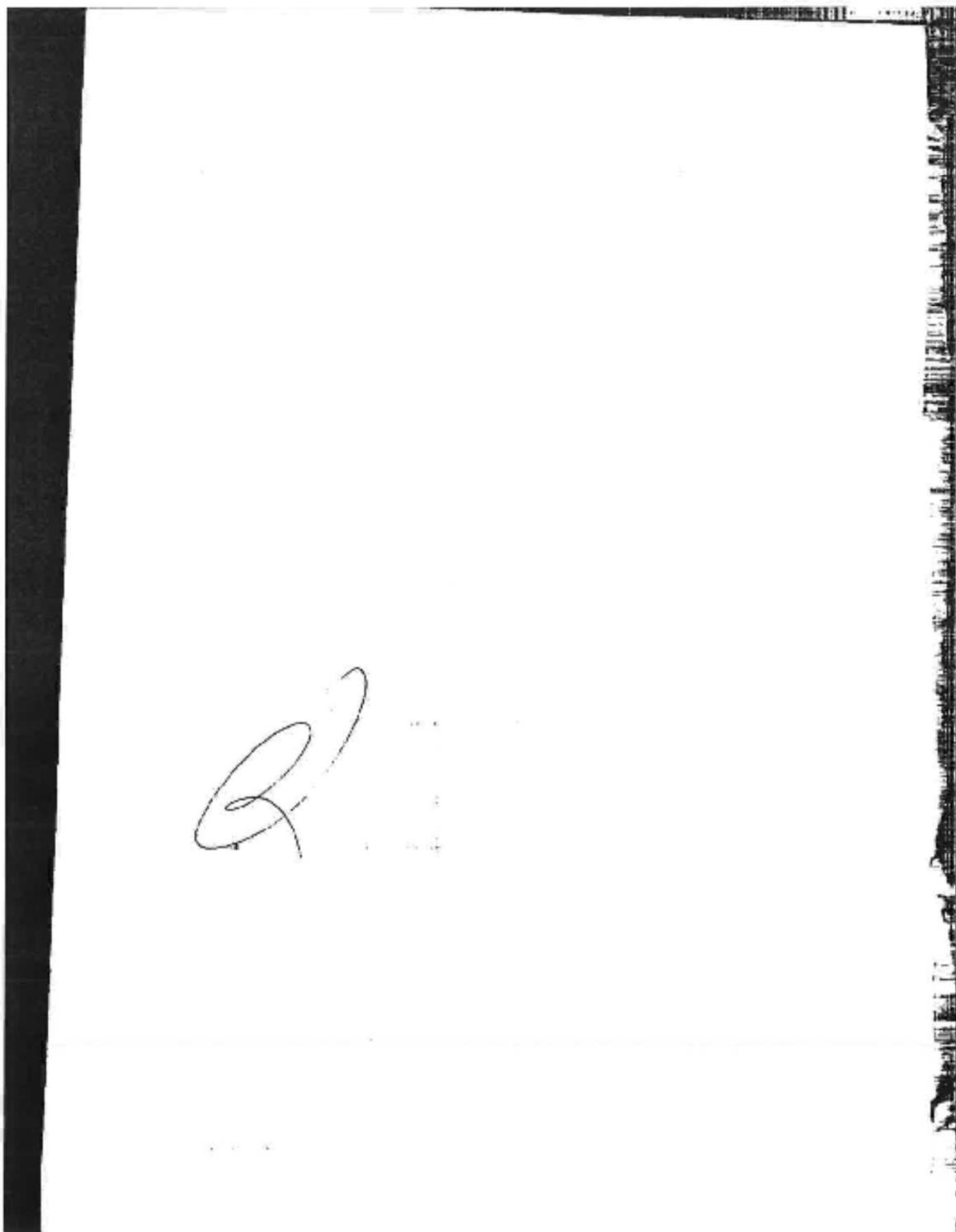


siglio Comunale del 24 aprile 1975 n. 167 e successive
modificazioni, allegato sotto la lettera F.
In particolare si richiamano gli articoli 6, 7, 11,
12, 14, 15, 17, 19, e 21 che la società concessionaria,
dichiara espressamente di conoscere.
Per quanto concerne l'articolo 14 di detto Regolamento
esso va integrato al quarto (4°) comma nel senso di
insenire fra i requisiti richiesti agli acquirenti
degli alloggi ed al loro nucleo familiare, di non
essere assegnatari in proprietà di alloggi costruiti
con il concorso dello Stato, né locatari di alloggi
costruiti con il concorso dello Stato, ove non si
impegnano a lasciare l'alloggio precedente agli Enti
proprietari.
La società concessionaria, si obbliga:
a) a cedere gli alloggi costruiti ad un prezzo massimo
di lire 245.000. (duecentoquarantacinquemila) al metro
quadrato di superficie pavimentata, con esclusione di
terrazze, balconi e locali comuni, maggiorata della
superficie utile di garages, anche collettivi, cal-
colata al cinquanta per cento (50%) a coloro che pos-
siedono i requisiti previsti dal Regolamento Comunale
sopra citato.



<p>E' riconosciuta una revisione dei prezzi a favore della società concessionaria da calcolare al nono mese a partire dal rilascio della licenza edilizia sulla base degli indici ISTAT (costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito ai rispettivi mesi);</p> <p>b) ad imporre negli atti di trasferimento dei predetti alloggi il vincolo a carico degli acquirenti degli alloggi stessi, del rispetto delle condizioni tutte derivanti dal presente atto e dal Regolamento Comunale più volte richiamato ed allegato sotto la lettera F;</p> <p>c) a locare gli alloggi costruiti ad un canone annuo non superiore al quattro per cento (4%) del valore dell'alloggio come sopra calcolato.</p> <p>Tale vincolo dovrà essere portato a conoscenza ed espressamente indicato in tutti gli atti di trasferimento rimandando esso a carico degli aventi causa.</p> <p>Gli alloggi da concedere in proprietà dovranno possedere un grado di qualità e di finitura almeno pari a quello dell'Edilizia Economica e Popolare realizzata dal locale Istituto Autonomo per le Case Popolari.</p> <p>Anche per le modalità esecutive si fa richiamo ai capitolati ed agli usi dell'Istituto Autonomo pre-</p>	<p>9</p> <p>011200</p>
---	------------------------





detto.

Gli alloggi dovranno comunque rispettare il capitolo
to disciplinare di cui alla deliberazione numero
418 del Consiglio Comunale in data 13 Ottobre 1976
che si trova allegata sub I all'atto in copia au-
tenticata.

--- Tutte le aree oggetto del presente atto ed in par-
ticolare quella a corredo del fabbricato si intendono
fin da ora gravate da un diritto di uso pubblico,
in ordine agli eventuali interventi di urbanizzazio-
ne, posti in essere dal Comune, ed in ordine agli ac-
cessi e alle penetrazioni viabili a servizio di al-
tri edifici.

--- Le vendite di alloggi disposte con inosservanza
delle presenti prescrizioni, sono nulle.

--- Il Comune di Grosseto dichiara e garantisce che
le aree di cui alla presente concessione sono di sua
esclusiva proprietà e libere da ogni vincolo, tra-
scrizioni pregiudiziali, ipoteche ed oneri sia rea-
li che personali e fiscali.

Il Comune di Grosseto, rinunzia all'ipoteca le-
gale sperando il competente Sig. Conservatore da
ogni responsabilità derivante dall'obbligo dell'iscri-
zione dell'ipoteca legale ai sensi dell'art. 2834

10

011281



del Codice Civile.

L'atto, immediatamente efficace per la società concessionaria, lo diverrà anche per il Comune di Grosseto solo dopo l'approvazione dell'Organo di controllo.

$\frac{1}{7}$ Adde: "ad anno ai sensi del regolamento".

Una postilla approvata.

A handwritten signature in dark ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

SOMMARIO

	Pag. na
- INTRODUZIONE – QUESITO.....	2
- IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI DELLA PROCEDURA.....	2
- VALORE DEL LOTTO UNICO – PREZZO BASE	2
- REQUISITI SOGGETTIVI PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI IN EILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA	4
- DETERMINA DIRIGENZIALE N.212/2024	8
- CONCLUSIONI	9
- COPIA NOTA DI TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE	10

Grosseto, li 05/03/2024

Il C.T.U.:
Arch. Angelo Mearozzi
F.to digitalmente

