

Tribunale di Massa

[REDACTED]

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. [REDACTED]

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/09/2015

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: [REDACTED]

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO - TERRENI
EDIFICABILI**

Esperto alla stima: Arch. Livia Mascagni
Codice fiscale: MSCLV164P66F952T
Partita IVA: 01033520451
Studio in: Via Roma 78 - 54038 Montignoso
Telefono: 0585-349438
Fax: 0585-349438
Email: livia.mascagni@gmail.com
Pec: livia.mascagni@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via G. Matteo - NAZZANO - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: LOTTO UNICO - TERRENI EDIFICABILI

Corpo: TERRENI EDIFICABILI

Categoria: residenziale

Dati Catastali:

[REDACTED] con sede in Carrara - P. [REDACTED],
sezione censuaria CARRARA, foglio 84, particella 21, qualità SEMIN. IRR. ARBOR., classe 2,
superficie catastale 2.080, reddito dominicale: € 19,87, reddito agrario: € 5,91.

[REDACTED] con sede in Carrara - P. [REDACTED],
sezione censuaria CARRARA, foglio 84, particella 22, qualità SEMIN. IRR. ARBOR., classe 1,
superficie catastale 1.630, reddito dominicale: € 20,62, reddito agrario: € 6,31.

[REDACTED] con sede in Carrara - P. [REDACTED],
sezione censuaria CARRARA, foglio 84, particella 25, qualità SEMIN. IRR. ARBOR., classe 2,
superficie catastale 860, reddito dominicale: € 8,22, reddito agrario: € 2,44.

2. Possesso

Bene: Via G. Matteo - NAZZANO - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: LOTTO UNICO - TERRENI EDIFICABILI

Corpo: TERRENI EDIFICABILI

Possesso: Occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Matteo - NAZZANO - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: LOTTO UNICO - TERRENI EDIFICABILI

Corpo: TERRENI EDIFICABILI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Al momento non specificabile

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Matteo - NAZZANO - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: LOTTO UNICO - TERRENI EDIFICABILI

Corpo: TERRENI EDIFICABILI



Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via G. Matteo - NAZZANO - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotti: LOTTO UNICO - TERRENI EDIFICABILI

Corpo: TERRENI EDIFICABILI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via G. Matteo - NAZZANO - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: LOTTO UNICO - TERRENI EDIFICABILI

Corpo: TERRENI EDIFICABILI

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Matteo - NAZZANO - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: LOTTO UNICO - TERRENI EDIFICABILI

Corpo: TERRENI EDIFICABILI

Continuità delle trascrizioni: Si



Beni in Carrara (Massa Carrara)
Località NAZZANO
Via G. Matteo

LOTTO UNICO - TERRENI EDIFICABILI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

Nella documentazione ex art. 567 c.p.c. non sono presenti:

- 1 - estratto di mappa: la sottoscritta ha provveduto a procurarne la copia tramite visura presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa;
- 2 - nota del Pignoramento: la sottoscritta ha provveduto a procurarne copia tramite visura presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara;
- 3 - nota di Convenzione con il Comune di Carrara del 1/07/2014 trascritta a Massa il 9/10/2014, quindi posteriore alla richiesta di Certificato Ipotecario da parte del creditore procedente effettuata in data 6/06/2014: si è provveduto a procurarne copia.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: TERRENI EDIFICABILI.

residenziale sito in frazione: NAZZANO, Via G. Matteo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Promedil Scari - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00513400457

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] con sede in Carrara - P. IVA [REDACTED] sezione censuaria CARRARA, foglio 84, particella 21, qualità SEMIN. IRR. ARBOR., classe 2, superficie catastale 2.080 mq., reddito dominicale: € 19,87, reddito agrario: € 5,91

Derivante da: INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2007. Nota presentata con Modello Unico n. 2525.1/2007 in atti dal 2/04/2007 Rep. n. 177 Rogante: GATTONI CESARE Sede: CARRARA Registrazione: COMPRAVENDITA.

Confini: Ad est con Via Provinciale Nazzano, a nord-ovest con immobili alle particelle n. 544 e n. 20, a sud-ovest con Via Gian Matteo e con immobili stessa proprietà alle particelle n. 22 e n. 25.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: PROMEDIL SOCIETA' COOPERTIVA CONSORTILE con sede in Carrara - P. IVA 00513400457, sezione censuaria CARRARA, foglio 84, particella 22, qualità SEMIN. IRR. ARBOR., classe 1, superficie catastale 1.630 mq., reddito dominicale: € 20,62, reddito agrario: € 6,31.



Derivante da: INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2007. Nota presentata con Modello Unico n. 2525.1/2007 in atti dal 2/04/2007 Rep. n. 177 Rogante: GATTONI CESARE Sede: CARRARA Registrazione: COMPRAVENDITA.

Confini: A nord-ovest con Via Gian Matteo, a sud-ovest con immobili alle particelle n. 550 e n. 24, a sud-est con particelle n. 25 e n. 21 stessa proprietà e a nord-est con particella n. 21 stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] con sede in Carrara - P. IVA [REDACTED] sezione censuaria CARRARA, foglio 84, particella 25, qualità SEMIN. IRR. ARBOR., classe 2, superficie catastale 860 mq, reddito dominicale: € 8,22,, reddito agrario: € 2,44.

Derivante da: INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2007. Nota presentata con Modello Unico n. 2525.1/2007 in atti dal 2/04/2007 Rep. n. 177 Rogante: GATTONI CESARE Sede: CARRARA Registrazione: COMPRAVENDITA.

Confini: A sud-ovest con altre unità immobiliari alle particelle n. 24 e n. 32, a sud-est con unità immobiliare alla particella n. 457, a nord-est con particella n. 21 stessa proprietà e a nord-ovest con particella n. 22 stessa proprietà.

Note generali: I confini dell'intero lotto sono i seguenti: ad nord-ovest con altre unità immobiliari alle particelle n. 544 e n. 20, ad ovest con Via Gian Matteo, a sud-ovest con altre unità immobiliare alle particelle n. 550-24-32, ad est con Via Provinciale Nazzano.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Le unità immobiliari in questione, costituenti un **unico lotto edificabile**, sono ubicate in Via G. Matteo, in Località Nazzano, nella stretta periferia della città di Carrara che si estende verso il mare. Detta località, che dista circa 1,8 km. dal Comune di Carrara di cui fa parte, è un centro abitato caratterizzato dalla presenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale; nel caso specifico l'area su cui insiste il lotto è una zona pianeggiante immediatamente sotto la zona collinare del "Ponticello". E' una zona ben servita da attività commerciali e dai principali servizi pubblici.

Caratteristiche zona: periferica. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Area urbanistica: mista residenziale/ commerciale a traffico con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: Carrara, Marina di Carrara con il suo porto.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, Cave del Marmo.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada 5.5 km., Stazione Ferroviaria Carrara-Avenza 3.0 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Come riscontrato durante il sopralluogo il suolo è occupato da attrezzature e macchinari.

Note: Così come reso noto in sede di sopralluogo dall' [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della Società esecutata, i beni risultano occupati da attrezzature e macchinari della [REDACTED] già avvertita circa la necessità di liberare il suolo dai propri macchinari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.



4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- A favore del fondo identificato al foglio 84 mappali 21-22-25, superficie (mq) 4.570
 Rogito: Dott. PIETRO LEONCINI in data 01/07/2014 ai nn. Rep. 12501/2014 - trascritto a MASSA-CARRARA in data 09/10/2014 ai nn. Reg. Gen. 5635 Reg. Part. 4456
 Trattasi di **CONVENZIONE URBANISTICA** per la realizzazione di un Programma Costruttivo di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi dell'art. 35 commi 8, 11 e 13 della Legge 22/10/1971 n. 865 s.m.i. in Loc. Nazzano, Rep. 12501 Racc. 126, stipulata in data 1/07/2014, a rogito Segretario Generale del Comune di Carrara Dott. Pietro Leoncini, tra il COMUNE DI CARRARA, con sede in Carrara, P.zza 2 Giugno, C.F. 00079450458, rappresentato dal Dirigente del Settore OO.PP/Edilizia Privata Ing. Luca Amadei, e la [REDACTED], con sede in Carrara - Via VII Luglio n. 16 bis - [REDACTED] rappresentata dall'Amministratore e Legale Rappresentante [REDACTED]

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 *Iscrizioni:*

- **IPOTECA VOLONTARIA** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - derivante da: **CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA** - Importo ipoteca: € 900.000,00 - Importo capitale: € 777.500,00
 Rogito: NOTAIO ALESSANDRO MATTEUCCI in data 14/02/2012 ai nn. Rep. 3179/2510 - iscritto a MASSA-CARRARA in data 24/02/2012 ai nn. Reg. Gen. 1574 Reg. Part. 165.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO** - Importo ipoteca: € 150.000,00 - Importo capitale: € 102.500,00
 Rogito: TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 13/01/2012 ai nn. Rep. 10/2012 - iscritto/trascritto a MASSA-CARRARA in data 14/09/2012 ai nn. Reg. Gen. 7446 Reg. Part. 887.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - derivante da: **SENTENZA DI CONDANNA** - Importo ipoteca: € 200.000,00 - Importo capitale: € 92.934,73.
 Rogito: TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 05/11/2012 ai nn. Rep. 724 - iscritta a MASSA-CARRARA in data 06/03/2013 ai nn. Reg. Gen. 1828 Reg. Part. 193.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - derivante da: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**.
 Rogito: TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 21/01/2014 ai nn. Rep. 220 trascritto a MASSA-CARRARA in data 05/03/2014 ai nn. Reg. Gen. 1698 Reg. Part. 1364.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- **ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - derivante da: **DOMANDA GIUDIZIALE**.
 Rogito: TRIBUNALE DI CARRARA (MS) in data 06/08/2009 ai nn. Rep. 3819/2009 trascritto a MASSA-CARRARA in data 24/11/2009 ai nn. Reg. Gen. 12102 Reg. Part. 8391.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Al momento non specificabile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Al momento non specificabile

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (CB) il 10/03/1940 dal 08/08/2001 al 29/03/2007 - In forza di **DECRETO DI TRASFERIMENTO**

A rogito: TRIBUNALE DI MASSA in data 08/08/2001 ai nn. Rep. 2691 - trascritto a: MASSA-CARRARA in data 17/08/2001 ai nn. Reg. Gen. 7542 Reg. Part. 5409.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in sede in Carrara (MS) - C.F. [REDACTED] dal 29/03/2007 ad oggi (attuale proprietario) - In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**.

A rogito: NOTAIO CESARE GATTONI in data 29/03/2007 ai nn. Rep. 177/127 - trascritto a: MASSA-CARRARA in data 31/03/2007 ai nn. Reg. Gen. 3922 Reg. Part. 2525.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In proposito si rimanda a quanto specificato al seguente punto 7.2.

7.2 Conformità urbanistica:

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare, secondo le previsioni del **Vigente Regolamento Urbanistico** del Comune di Carrara, così come si evince dal C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) richiesto dalla sottoscritta ed allegato alla presente al n. 5, sono così caratterizzate dal punto di vista urbanistico:

- Per effetto della **Variante al Piano Strutturale**, approvata con Delibera C.C. n. 28 del 16/03/2012 Pubbl. BURT n. 22 del 30/05/2012: Sistema collinare e pedecollinare Art. 9 NTA – subsistema pedecollinare Art. 11 NTA – U.T.O.E. n. 10 S. Antonio-Marasio-Nazzano – Allegato A, intera particella; Le invariati strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione;
- Per effetto del **Regolamento Urbanistico**, approvato con Delibera C.C. n. 64 dell'8/04/98 e successive modificazioni: **Zone per Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)**; Area all'interno del Consorzio Zona Industriale Apuana (CZIA)
- Sottoposto ai seguenti **Vincoli**: Carta delle Aree a Pericolosità Idraulica del Piano Strutturale approvato con Del. N. 28 del 16/03/2012, Pubbl. BURT n. 22 del 30/05/2012: Area I3 – PIE – Pericolosità Idraulica Elevata. Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99.

Gli immobili in esecuzione sono inoltre soggetti a **CONVENZIONE URBANISTICA**, della quale si riportano di seguito in sintesi gli estremi:

Trattasi di **Convenzione Urbanistica** per la realizzazione di un **Programma Costruttivo di Edilizia Residenziale Pubblica**, ai sensi dell'art. 35 commi 8, 11 e 13 della Legge 22/10/1971 n. 865 s.m.i. in Loc. Nazzano, Rep. 12501 Racc. 126, stipulata in data 1/07/2014, a rogito **Segretario Generale del Comune di Carrara Dott. Pietro Leoncini**, tra il **COMUNE DI CARRARA**, con sede in Carrara, P.zza 2



Giugno, C.F. 00079450458, rappresentato dal Dirigente del Settore OO.PP/Edilizia Privata Ing. Luca Amadei, e [REDACTED] E, con sede in Carrara - Via VII Luglio n. 16 bis - [REDACTED], rappresentata dall'Amministratore e Legale Rappresentante Ing. [REDACTED], C.F. [REDACTED]. Costituisce oggetto della presente Convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche previste dal Regolamento Urbanistico Vigente per l'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Carrara al Fg. 84 mappali 21-22-25 avente una superficie di circa mq. 4.570 e un indice di U.T. pari al 25% per una potenzialità edificatoria pari a mq. 1.142,50 di S.U.L., di proprietà della [REDACTED] A [REDACTED] interessata dal Programma Costruttivo Straordinario di Edilizia Residenziale Pubblica approvato con Deliberazione del C.C. N. 49 del 1/07/2013 costituito dagli elaborati grafici Tavv. 0-1-2-3-4 (allegati alla presente al n. 5), descrittivi e normativi, facenti parte integrante e sostanziale della Convenzione e ad essa allegati. Il PROGRAMMA COSTRUTTIVO STRAORDINARIO prevede la realizzazione di n. 3 edifici comprendenti n. 15 alloggi per mq. 1.112,08 di S.U.L. Residenziale da realizzare con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini indicati nella stessa Convenzione e nel Capitolato Speciale di Appalto alla stessa allegato.

Il prezzo massimo complessivo relativo a tutte le unità immobiliari convenzionate è stato determinato in osservanza dei criteri di cui alla G.R.T. n. 328/96 aggiornata con G.R.T. n. 49/2011 ed è esplicitato nella tabella "A" allegata alla Convenzione e così riassunto:

Prezzo ad Alloggio per la tipologia 1: € 268.610,72;

Prezzo per la tipologia 2 in testata: € 295.402,38;

Prezzo per la tipologia 2 al centro: € 240.402,01.

Detti prezzi, stante la **tipologia "a schiera" imposta dal Regolamento Urbanistico**, potranno essere incrementati del valore del verde privato ad essi assegnato in ragione di € 50,00 al mq. In forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti e i loro eventuali aventi causa subentrano nella posizione giuridica del soggetto attuatore relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla Convenzione. Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente Convenzione e si impegna a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute. La durata di validità della presente Convenzione è determinata in anni 25. I vincoli imposti dalla presente Convenzione relativi alla cessione delle singole unità abitative, nonché al canone massimo delle stesse, potranno essere rimossi, trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento. La Convenzione è stata trascritta nei Registri Immobiliari, presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara a cura e spese del soggetto attuatore. Le unità immobiliari in questione, costituenti un unico lotto edificabile, sono ubicate in Via G. Matteo, in Località Nazzano, nella stretta periferia della città di Carrara che si estende verso il mare. Detta località, che dista circa 1,8 km. dal Comune di Carrara di cui fa parte, è un centro abitato caratterizzato dalla presenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale; nel caso specifico l'area su cui insiste il lotto è una zona pianeggiante immediatamente sotto la zona collinare del "Ponticello". E' una zona ben servita da attività commerciali e dai principali servizi pubblici.

Come già evidenziato, riguardo al lotto è stata stipulata una **Convenzione Urbanistica** per la realizzazione di un **Programma Costruttivo di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)**. Il **Programma Costruttivo straordinario** prevede la realizzazione di n. 3 edifici, comprendenti n. 15 alloggi per mq. 1.112,08 di S.U.L. residenziale, da realizzare con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli. Il Soggetto attuatore si impegna ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione nella misura determinata dalla presente convenzione.

Le caratteristiche tipologiche degli alloggi sono le seguenti:

- n° 8 alloggi (tipologia 1) di mq 134,30 di S.C. sviluppata su due livelli di piano oltre sottotetto, terrazze, logge e balconi e giardino a verde esclusivo con posto auto privato;
- n° 2 alloggi (tipologia 2 - testata) di mq 127,70 di S.C. sviluppata su due livelli di piano oltre sottotetto, terrazze, logge e balconi e giardino a verde esclusivo con posto auto privato;
- n° 5 alloggi (tipologia 2 -centrali) di mq 120,20 di S.C. sviluppata su due livelli di piano oltre sottotetto, terrazze, logge e balconi e giardino a verde esclusivo con posto auto privato.

Le caratteristiche costruttive e di finitura relative ai pavimenti degli alloggi e servizi, alle pareti, agli



Infissi interni ed esterni, agli impianti sanitari, elettrici e di riscaldamento, alle caratteristiche di isolamento termo-acustiche sono quelle risultanti dal capitolato allegato alla presente convenzione. Eventuali varianti interne, che devono essere autorizzate dal Comune, e che comunque non debbono riguardare la classe di finitura degli alloggi, non modificano il costo di costruzione fissato in convenzione.

NOTA - Per maggiori indicazioni circa disposizioni e/o vincoli disposti dalla suddetta Convenzione Urbanistica, approvata con Delibera del Consiglio Comunale di Carrara al N. 49 del Registro Deliberazioni in data 1/07/2013, si rimanda alla consultazione della relativa documentazione del Comune di Carrara, allegata alla presente (Allegato 5).

Descrizione: residenziale di cui al punto **TERRENI EDIFICABILI**

Le unità immobiliari in questione, costituenti un unico lotto edificabile, sono ubicate in Via G. Matteo, in Località Nazzano, nella stretta periferia della città di Carrara che si estende verso il mare. Detta località, che dista circa 1,8 km. dal Comune di Carrara di cui fa parte, è un centro abitato caratterizzato dalla presenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale; nel caso specifico l'area su cui insiste il lotto è una zona pianeggiante immediatamente sotto la zona collinare del "Ponticello". E' una zona ben servita da attività commerciali e dai principali servizi pubblici.

Come già evidenziato, riguardo al lotto è stata stipulata una **Convenzione Urbanistica** per la realizzazione di un **Programma Costruttivo di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)**. Il Programma Costruttivo straordinario prevede la realizzazione di n. 3 edifici, comprendenti n. 15 alloggi per mq. 1.112,08 di S.U.L. residenziale, da realizzare con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli. Il Soggetto attuatore si impegna ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione nella misura determinata dalla presente convenzione.

Le caratteristiche tipologiche degli alloggi sono le seguenti:

- n° 8 alloggi (tipologia 1) di mq 134,30 di S.C. sviluppata su due livelli di piano oltre sottotetto, terrazze, logge e balconi e giardino a verde esclusivo con posto auto privato;
- n° 2 alloggi (tipologia 2 - testata) di mq 127,70 di S.C. sviluppata su due livelli di piano oltre sottotetto, terrazze, logge e balconi e giardino a verde esclusivo con posto auto privato;
- n° 5 alloggi (tipologia 2 -centrali) di mq 120,20 di S.C. sviluppata su due livelli di piano oltre sottotetto, terrazze, logge e balconi e giardino a verde esclusivo con posto auto privato.

Le caratteristiche costruttive e di finitura relative ai pavimenti degli alloggi e servizi, alle pareti, agli infissi interni ed esterni, agli impianti sanitari, elettrici e di riscaldamento, alle caratteristiche di isolamento termo-acustiche sono quelle risultanti dal capitolato allegato alla presente convenzione. Eventuali varianti interne, che devono essere autorizzate dal Comune, e che comunque non debbono riguardare la classe di finitura degli alloggi, non modificano il costo di costruzione fissato in convenzione.

NOTA - Per maggiori indicazioni circa disposizioni e/o vincoli disposti dalla suddetta Convenzione Urbanistica, approvata con Delibera del Consiglio Comunale di Carrara al N. 49 del Registro Deliberazioni in data 1/07/2013, si rimanda alla consultazione della relativa documentazione del Comune di Carrara, allegata alla presente (Allegato 5).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale: 00513400457

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq 4570

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERFICIE TERRENO Fg. 84 part. 21	superf. esterna lorda	2.080,00	1,00	2.080,00
SUPERFICIE TERRENO Fg. 84 part. 22	superf. esterna lorda	1.630,00	1,00	1.630,00
SUPERFICIE TERRENO Fg. 84 part. 25	superf. esterna lorda	860,00	1,00	860,00
		4.570,00		4.570,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, considerato lo stato di conservazione, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA, Ufficio tecnico di CARRARA, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI.

8.3 Valutazione corpi:

TERRENI EDIFICABILI.



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERFICIE TERRENO Fg. 84 part. 21	2.080,00	€ 190,00	€ 395.200,00
SUPERFICIE TERRENO Fg. 84 part. 22	1.630,00	€ 190,00	€ 309.700,00
SUPERFICIE TERRENO Fg. 84 part. 25	860,00	€ 190,00	€ 163.400,00

Valore corpo	€ 868.300,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 868.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 868.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENI EDIFICABILI		4.570,00	€ 868.300,00	€ 868.300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 868.300,00
---	--------------

Montignoso, 7/08/2015

Il C.T.U.
Arch. Livia Mascagni



ALLEGATI

- 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2) LETTERE, FAX, COMUNICAZIONI
- 3) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO – UFFICIO PROVINCIALE DI MASSA – CATASTO DEI FABBRICATI:
 - a) Visura storica immobili
 - b) Estratti di mappa
 - c) Planimetrie catastali
- 4) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO – SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI MASSA - CARRARA:
 - a) Elenco sintetico delle Formalità
 - b) Note di iscrizione o trascrizione dei vari Atti (in ordine cronologico)
- 5) RICERCHE PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI CARRARA:
 - a) Estratto P.R.G.
 - b) Copia C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica)
 - c) Documenti Convenzione Urbanistica



TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. [REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

G. E. Dott.ssa ELISA PINNA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

C.T.U. Arch. LIVIA MASCAGNI

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



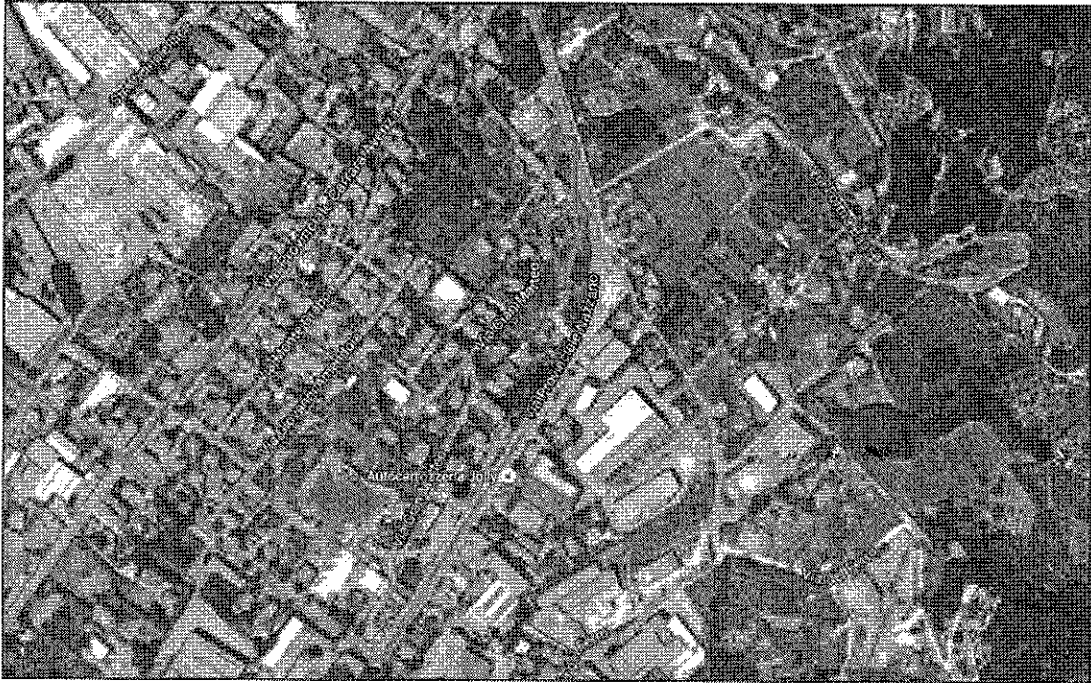


FOTO AEREA

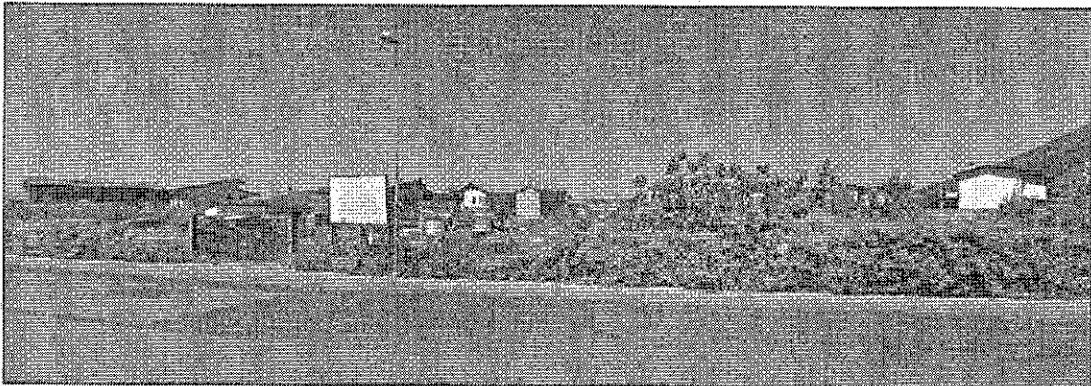
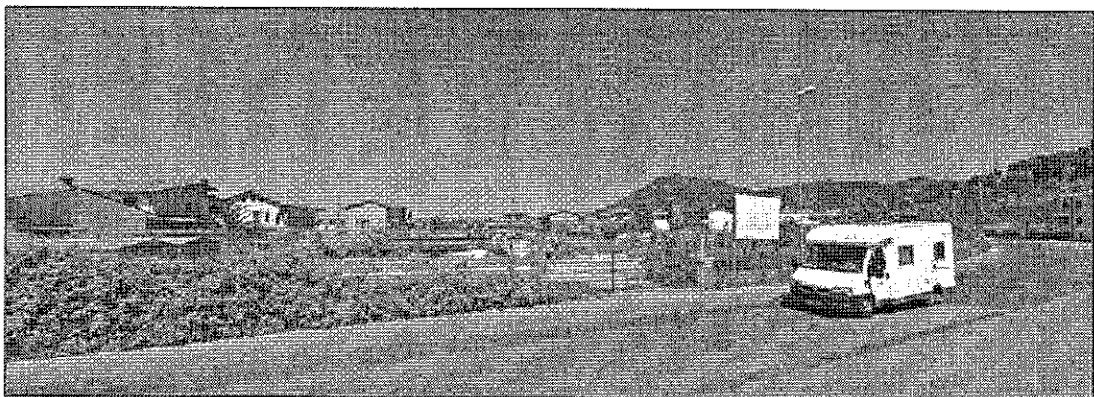
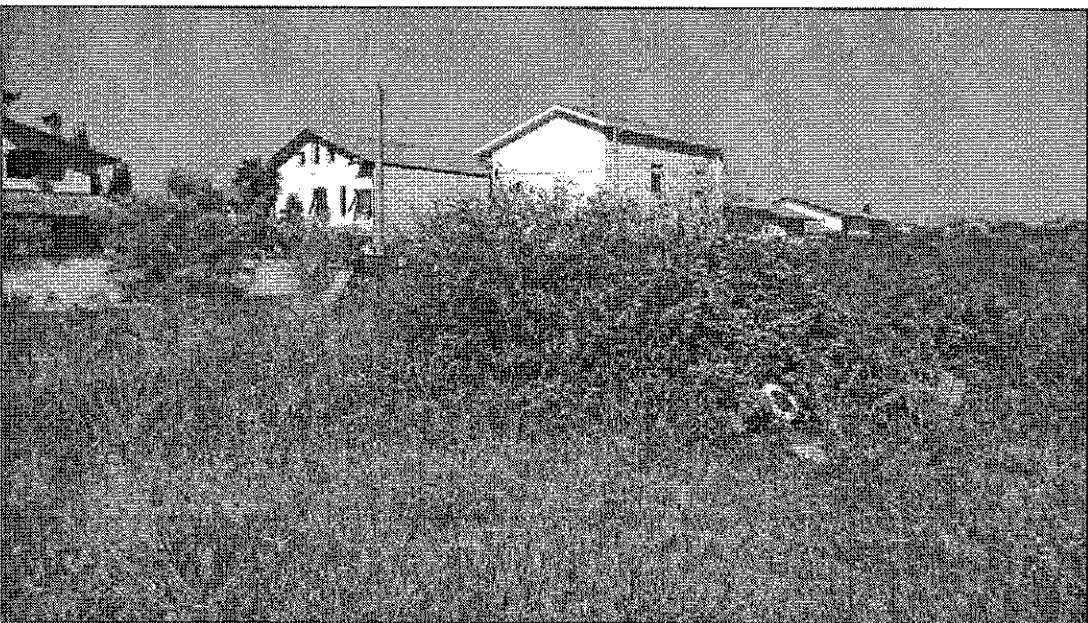
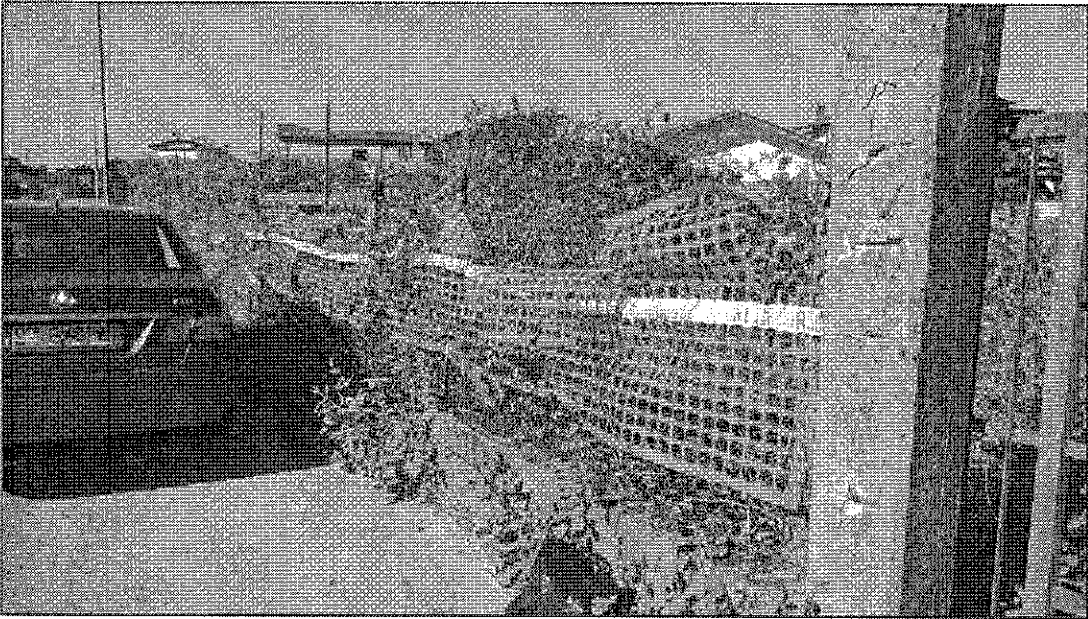
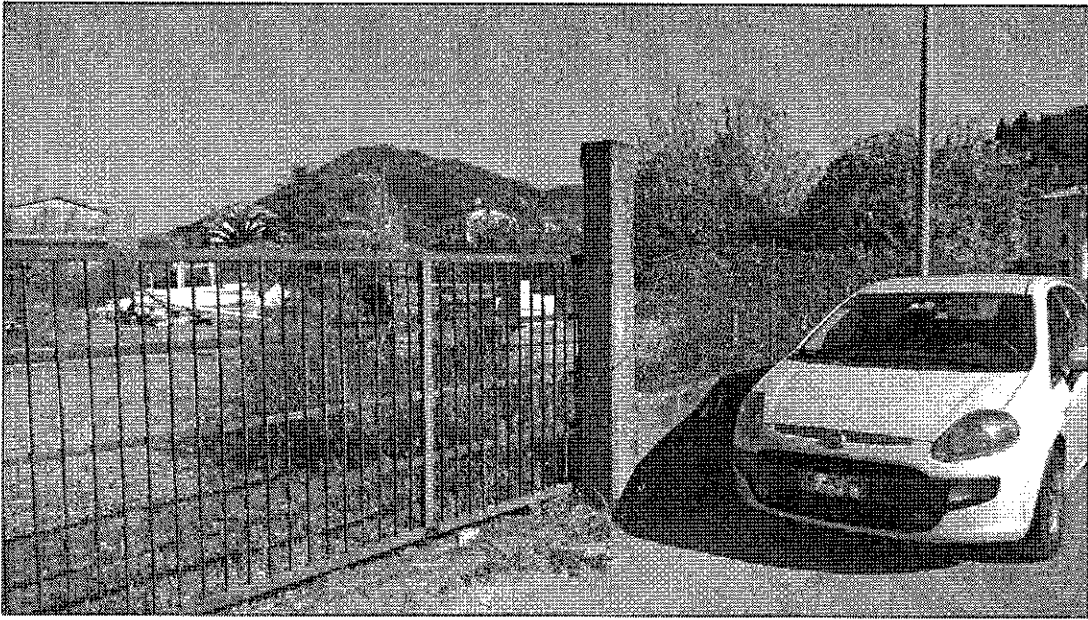
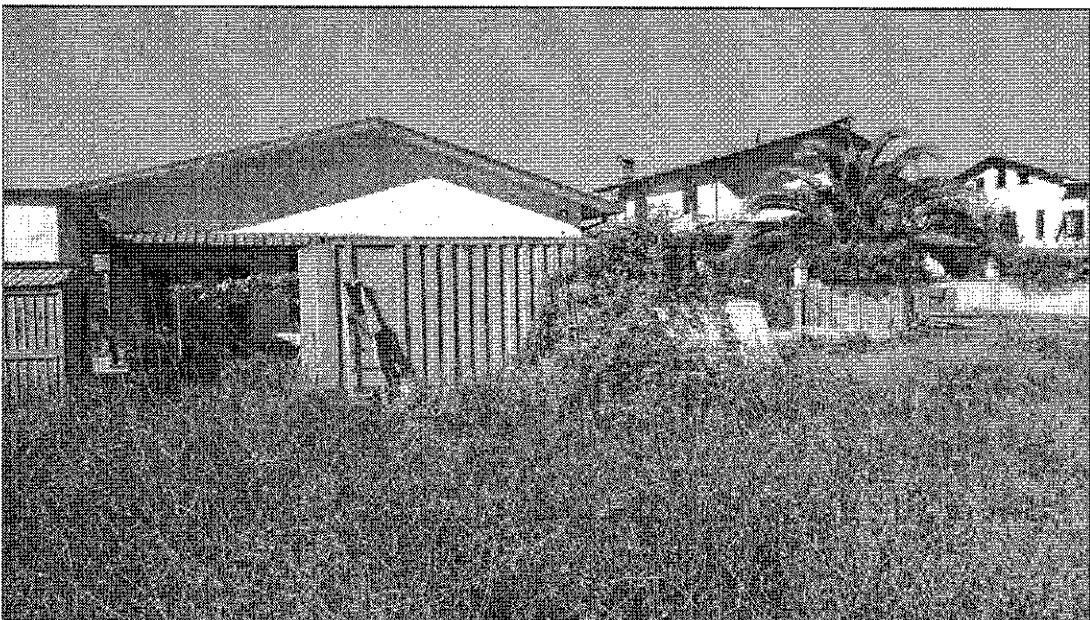
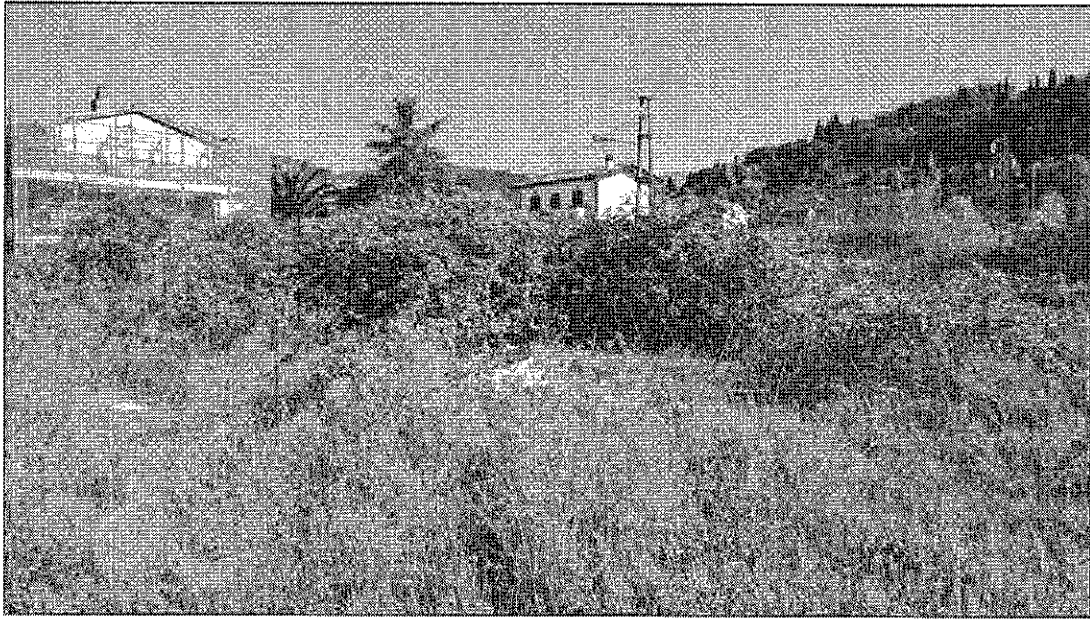
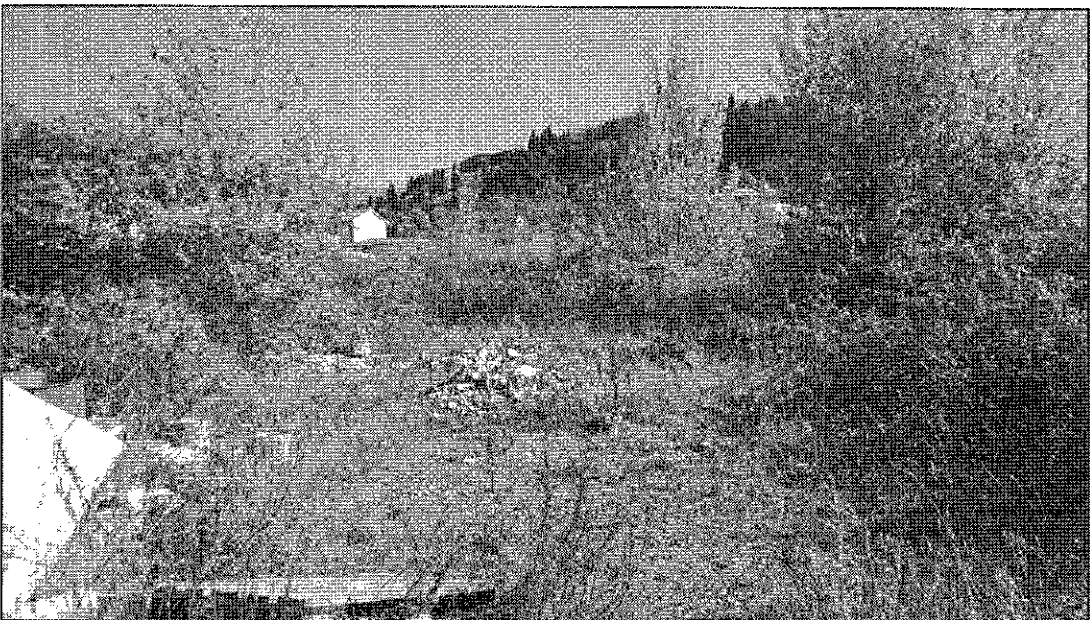
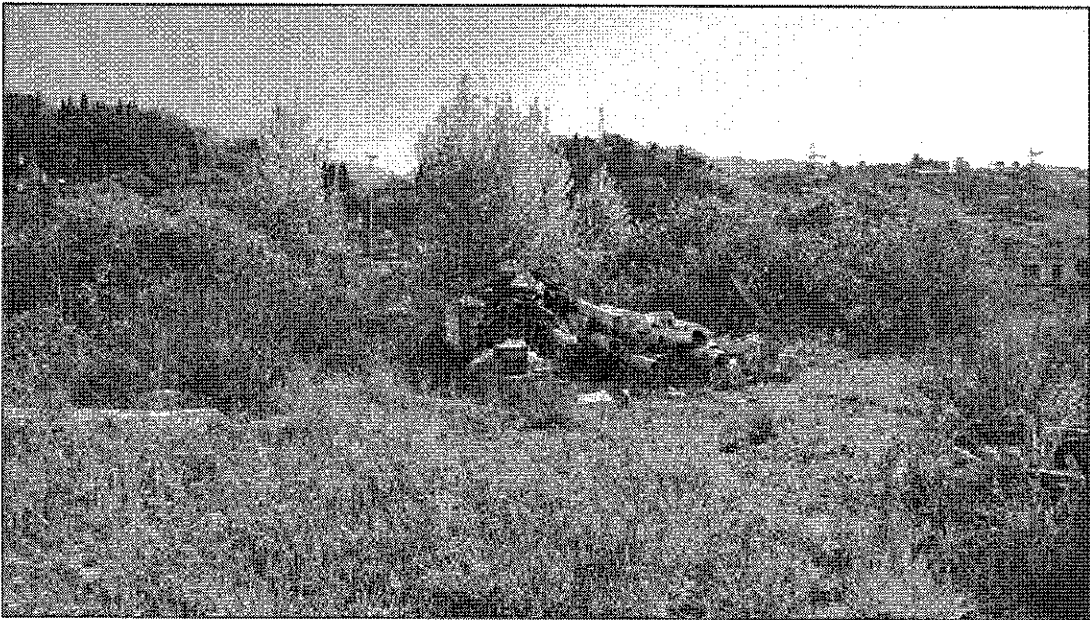


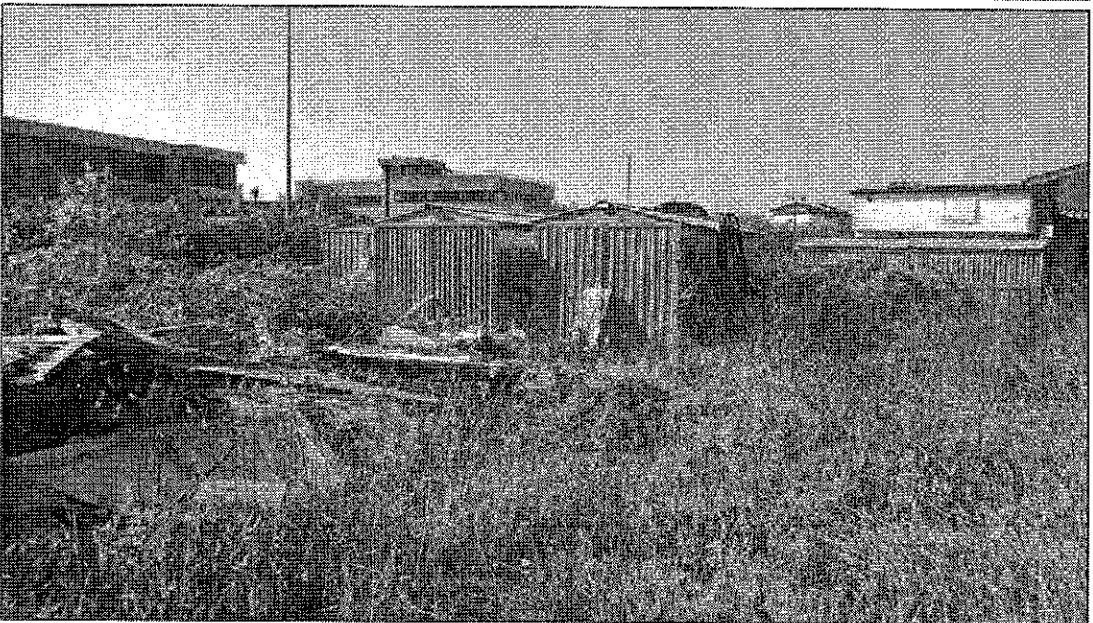
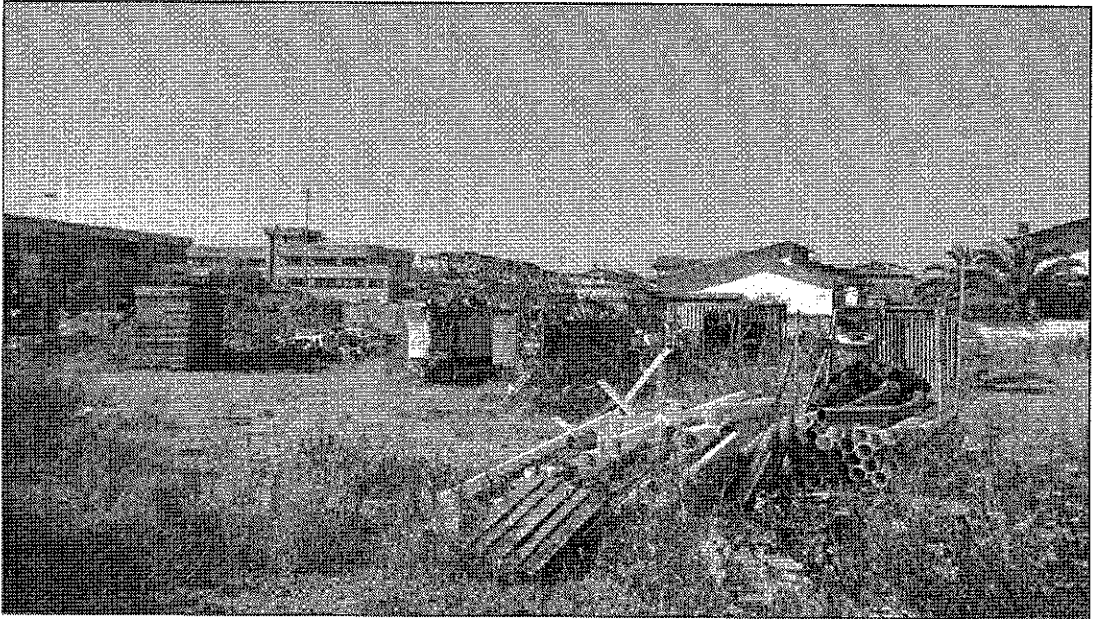
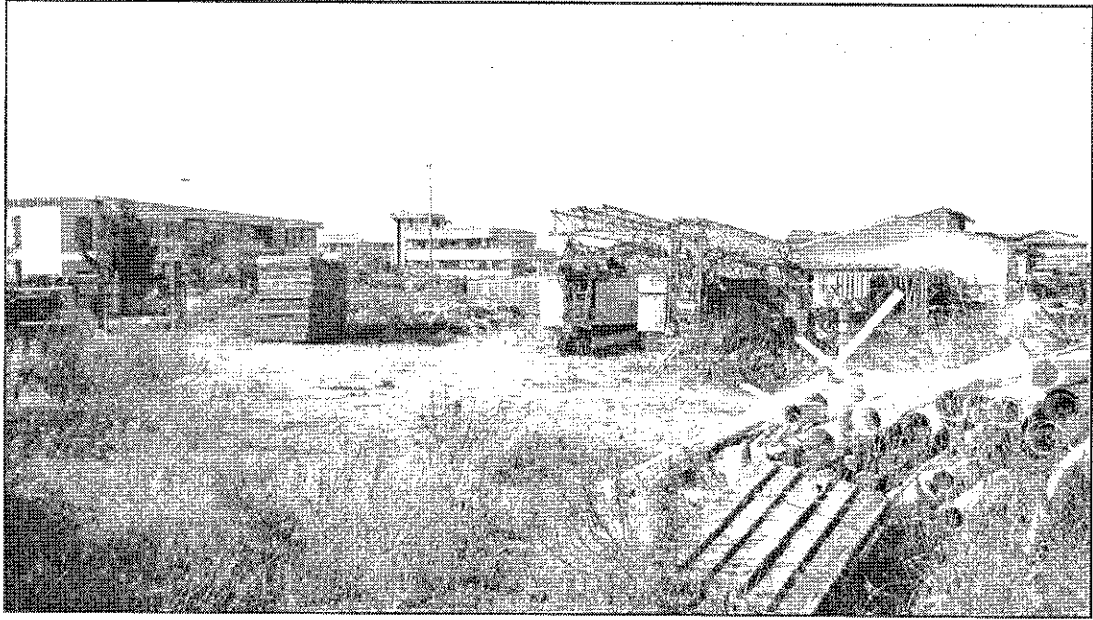
FOTO PANORAMICHE

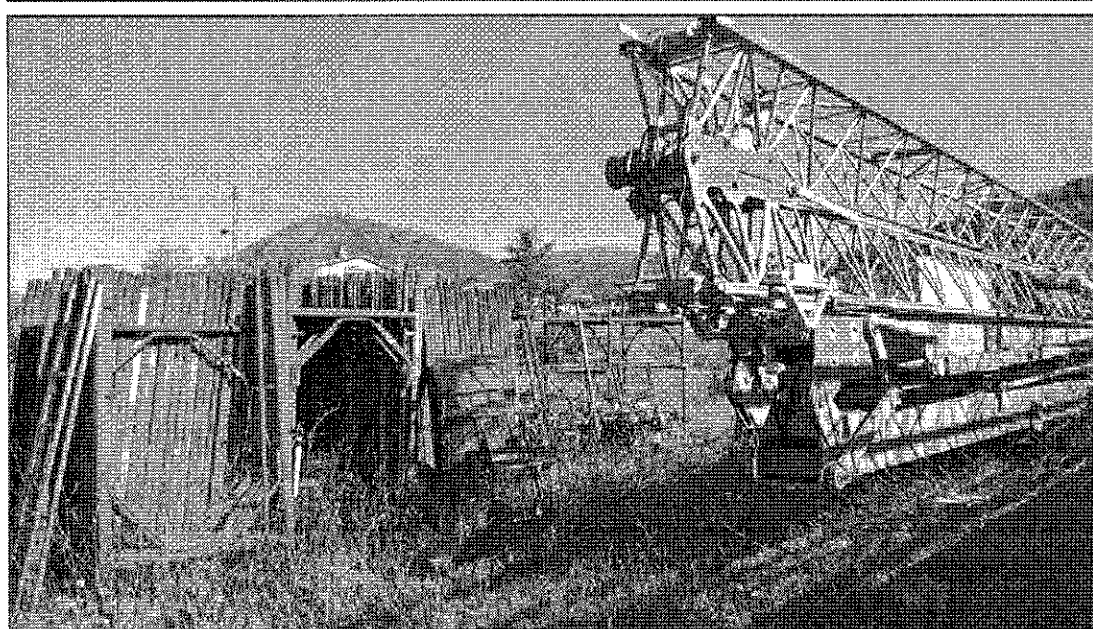
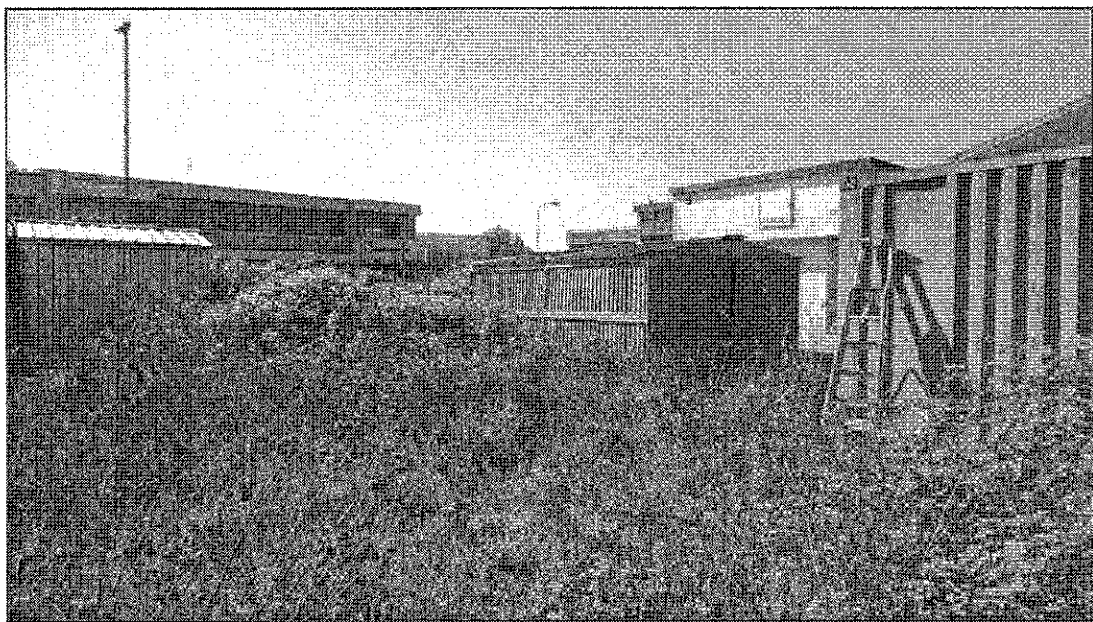
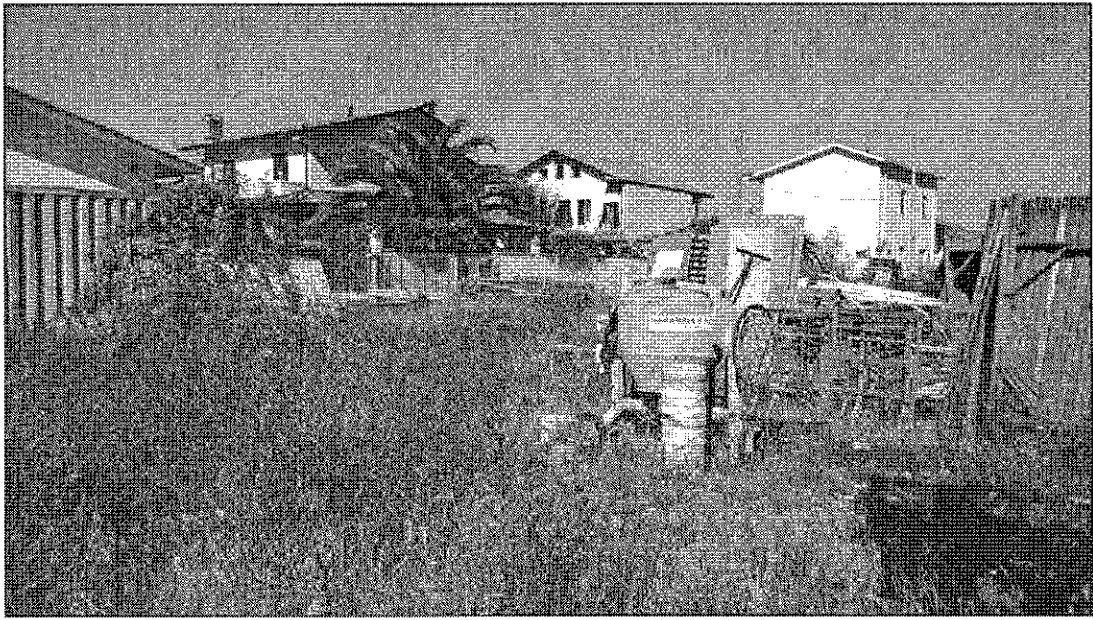


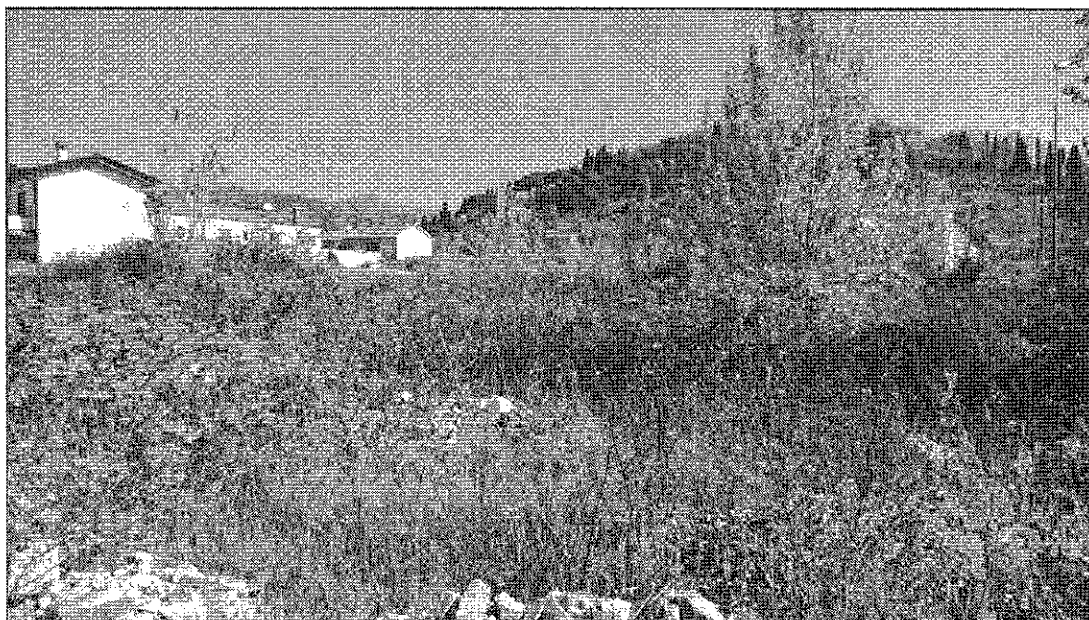
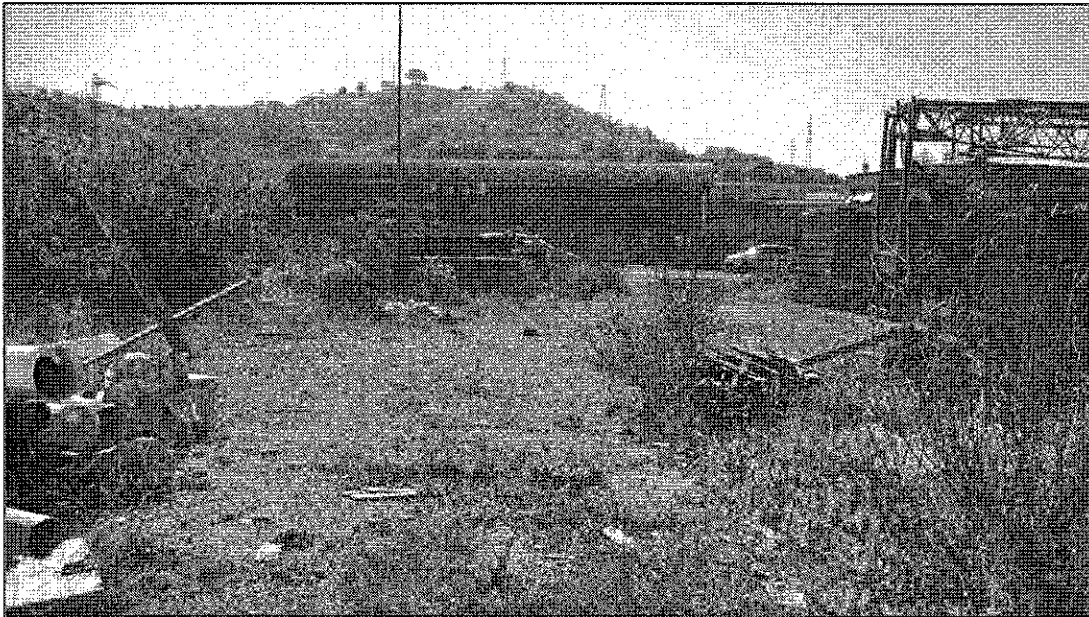
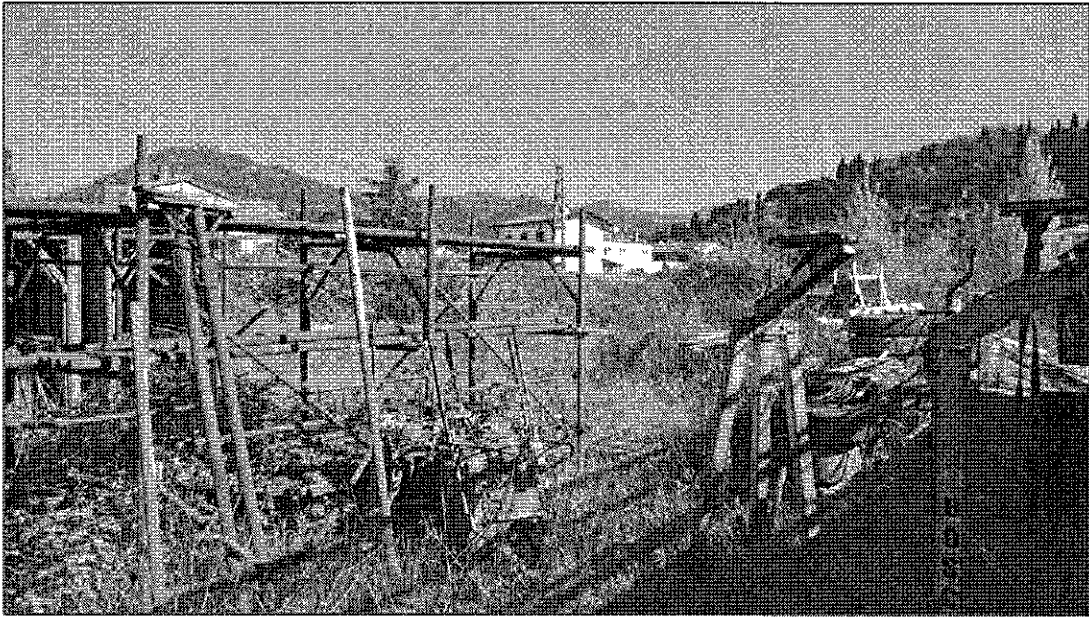


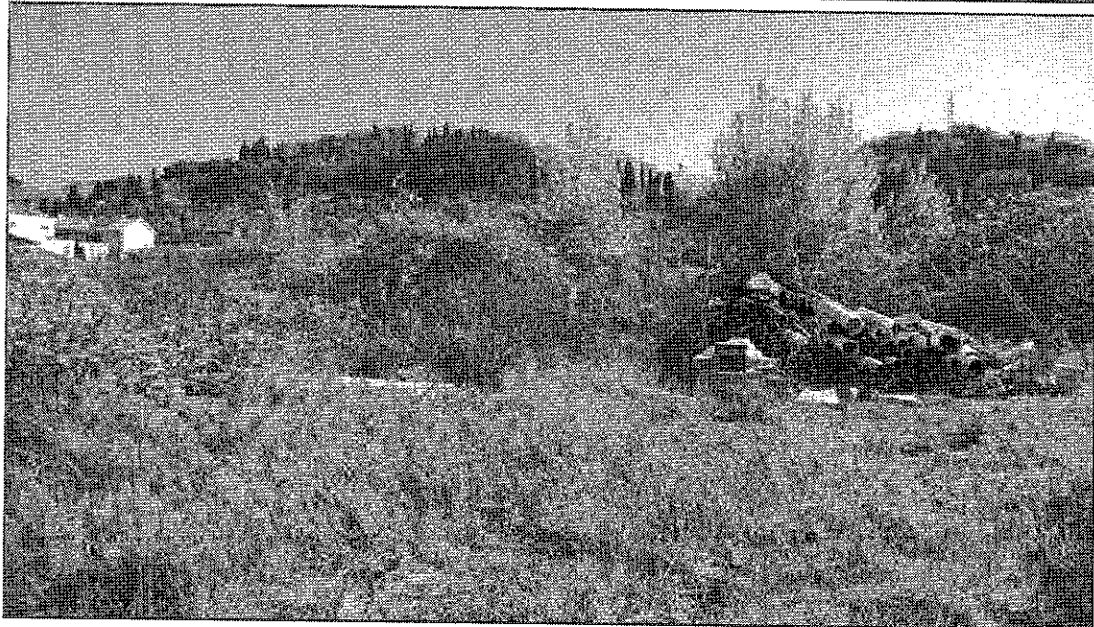
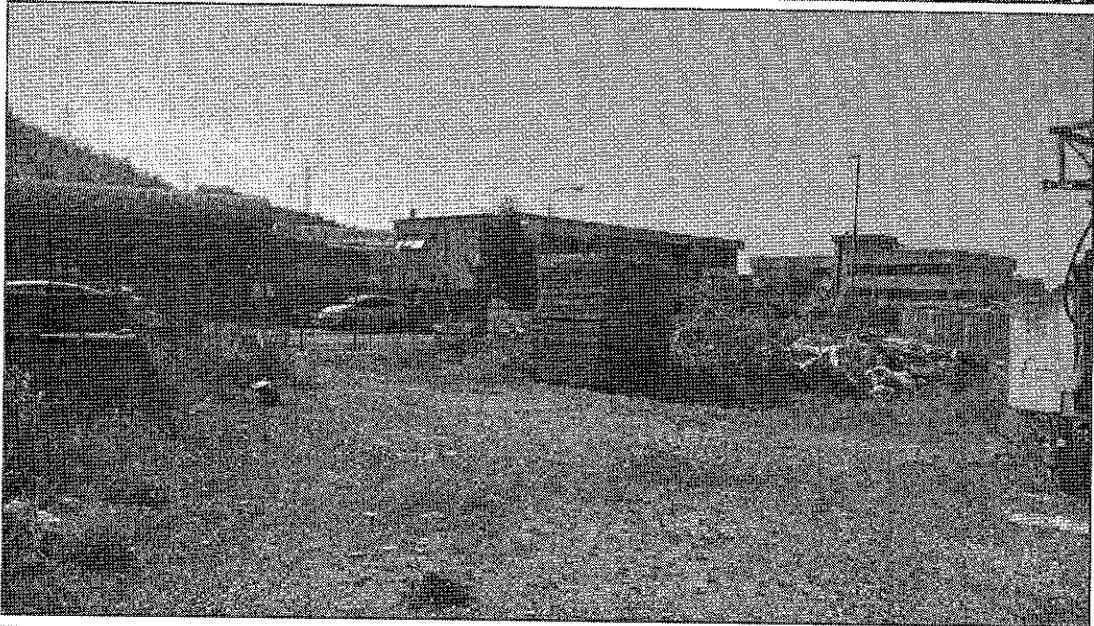
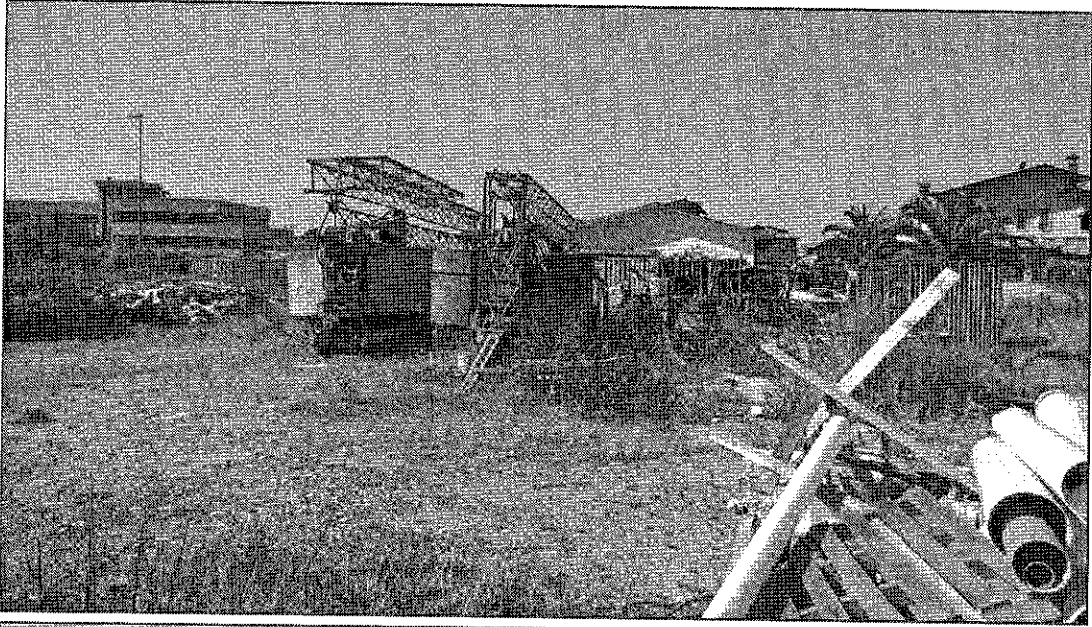












TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 10/2014 R.G.E.

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

G. E. Dott.ssa ELISA PINNA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

C.T.U. Arch. LIVIA MASCAGNI

ALLEGATO 2

LETTERE, FAX, COMUNICAZIONI



LIVIA MASCAGNI
Architetto

S
c
(Legale rappresentante)
Via Comano, 59
54033 MARINA di CARRARA (MS)

Spett. I
Via C. Sforza, 16
54033 AVENZA (MS)

p.c.

Oggetto: TRIBUNALE di MASSA
Esecuzione Immobiliar
Promossa da
Contro: P

Comunicazione primo accesso del perito stimatore e del custode giudiziario, inizio operazioni peritali e sopralluogo.

La sottoscritta Livia Mascagni, architetto, comunica che in data 14/03/2015 è stata nominata C.T.U. per la procedura di cui all'oggetto dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Massa Carrara, Dott.ssa Elisa Pinna.

A tale proposito con la presente si comunica altresì che in data 21/04/2015 inizieranno le operazioni peritali e che, per questa ragione, alle ore 9:30 la sottoscritta, congiuntamente al nominato, si troverà presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Carrara (MS) – Loc. Nazzano - Via G. Matteo, distinti al N.C.E.U. al Fg. 84, part. 21 – Fg. 84, part. 22 - Fg. 84, part. 25 per procedere al sopralluogo.

Per le ragioni di cui sopra, si invita gentilmente il debitore a consentire la visita ai predetti immobili, previo contatto con lo Studio professionale della sottoscritta Arch. Livia Mascagni, che si prega attuare con cortese sollecitudine.

Distinti saluti.

Montignoso, 2/04/2015.

Arch. Livia Mascagni
Architetto
MASCAGNI
Livia

VIA ROMA, 78 – 54038 MONTIGNOSO (MS) – P. IVA 01033520451
Tel/Fax 0585/349438 – Cell. 349/1653461
e-mail: livia.mascagni@fastwebnet.it pec: livia.mascagni@archiworldpec.it

Firmato Da: MASCAGNI LIVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0e1488ade1f100d9f3140d5f43f5a57



Avviso di ricevimento

Raccomandata Pacco
 Assicurata Euro _____

14688104985 6
 Numero

Data di spedizione _____ Dall'ufficio postale di _____

Destinatario _____

Via **COMANO, 59**
 C.A.P. **54033** Località **MARINA DI CARRARA (MS)**

Firma per esteso del ricevente _____ Data **08/04/15**
 Firma dall'incaricato alla distribuzione _____ Bollo dell'ufficio di distribuzione _____

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01.10.08:
 Invi multipli a un unico destinatario
 Bottezzazione rifiutata

Poste Italiane

Ufficio: MASSA RECAPITO CARDUCCI
 ID Off.: 36132

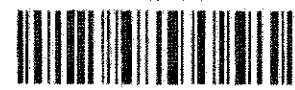
RICEVUTA
 RACCOMANDATA DA TE

N° Operazione: 1

Mittente: LIVIA MASCAGNI
 Indirizzo: VIA ROMA, 78
 CAP: 54038
 Comune: MONTIGNOSO

Destinatario: _____
 Indirizzo: VIA COMANO, 59
 CAP: 54033
 Comune: MARINA DI CARRARA

Tipologia: Raccomandata
 Codice: 145881049856



Peso: fino a 20g
 Tariffa: 4,00 €

Servizi accessori:
 A/R Prioritario: 0,80 €
 Totale: 4,80 €

N. Raccomandata

14588104985-6



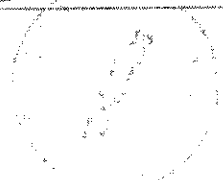
Posteitaliane

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA
 È vietato introdurre denari e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde.

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO		N° CIV.	
_____		59	
VIA/PIAZZA	COMUNE	PROV.	
54033 MARINA DI CARRARA		MS	
MITTENTE		N° CIV.	
LIVIA MASCAGNI		78	
VIA/PIAZZA	COMUNE	PROV.	
54038 VIA ROMA		MS	

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI
 Via aerea A.R.
 Assegno € _____ (in cifre)
 Contrassegnare la casella interessata



TASSE

Bollo (accettazione manuale)

Firmato Da: MASCAGNI LIVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 350ef426adaf100d9f9140d51435a57



Arch. Livia Mascagni

Da: "Arch. Livia Mascagni" <livia.mascagni@archiworldpec.it>
Data: giovedì 2 aprile 2015 12:48
A: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Allega: RACCOMANDATA SOPRALLUOGO PROMEDIL SCARL - [REDACTED]
Oggetto: [REDACTED] - DIT [REDACTED]

Invio in allegato lettera raccomandata a/r per:

Comunicazione primo accesso del perito stimatore e del custode giudiziario, inizio operazioni peritali e sopralluogo relativi alla

[REDACTED]

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento saluto cordialmente.

La C.T.U.

Arch. Livia Mascagni

Arch. Livia Mascagni
Via Roma, 78
54038 Montignoso (MS)
Tel. 0585-349438
Cell. 349-1653461
e-mail:
livia.mascagni@fastwebnet.it
pec: livia.mascagni@archiworldpec.com



TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE [REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

G. E. Dott.ssa ELISA PINNA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

C.T.U. Arch. LIVIA MASCAGNI

ALLEGATO 3

DOCUMENTAZIONE CATASTALE





Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2015

Data: 22/07/2015 - Ora: 16.08.34

Segue

Visura n.: T207965 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARRARA (Codice: B832)
Catasto Terreni	Provincia di MASSA Foglio: 84 Particella: 21

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	------------	-----------------------

Situazione dell'Immobile dal 02/12/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	84	21		-	SEM IRR ARB 2	ha are ca 20 80	11A	Dominicale Euro 19,87 L. 38.480	Agrario Euro 5,91 L. 11.440	FRAZIONAMENTO del 02/12/1987 n. 332.2/1987 in atti dal 28/04/1990 D. V.1609/89
Notifica						Partita	44596			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 84 particella 455 - foglio 84 particella 456

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	84	21		-	SEM IRR ARB 2	ha are ca 50 61	11A	Dominicale L. 93.629	Agrario L. 27.836	Impianto meccanografico del 02/09/1974
Notifica						Partita	40120			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 2525.1/2007 in atti dal 02/04/2007 Repertorio n.: 177 Rogante: GATTONI CESARE Sede: CARRARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
Firmato Da: MASCAGNI LIVIA Emesso Da: ARUBAPEO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0e6486adef10e9913140d5f436a67





Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2015

Data: 22/07/2015 - Ora: 16.08.34 Fine

Visura n.: T207965 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 08/08/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 bene personale fino al 29/03/2007
DATI DERIVANTI DA: DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08/08/2001 Trascrizione n. 5409/1/2001 in atti dal 20/08/2001 Repertorio n.: 2691 Rogante: TRIBUNALE DI MASSA Sede: MASSA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/10/1971 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 fino al 08/08/2001
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 fino al 08/08/2001
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 fino al 08/08/2001
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/1971 Voltura n. 35176 in atti dal 30/09/1978 Repertorio n.: 116464 Rogante: ZUCCARINO F Sede: CARRARA Registrazione: UR Sede: CARRARA n. 1517 del 10/11/1971			

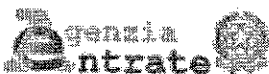
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 21/10/1971
DATI DERIVANTI DA: [REDACTED] impianto meccanografico del 02/09/1974			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2015

Data: 22/07/2015 - Ora: 16.14.35

Segue

Visura n.: T210594 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARRARA (Codice: B832) Provincia di MASSA
Catasto Terreni	Foglio: 84 Particella: 22

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------	------------	------------------------

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	84	22			SEM IRR ARB 1	16 30	11A	Domnicale Euro 20,62 L. 39.935	Agrario Euro 6,31 L. 12.225	
Notifica				Partita	40120					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 2525.1/2007 in atti dal 02/04/2007 Repertorio n.: 177 Rogante: GATTONI CESARE Sede: CARRARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Situazione degli intestati dal 08/08/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 bene personale fino al 29/03/2007
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08/08/2001 Trascrizione n. 5409.1/2001 in atti dal 20/08/2001 Repertorio n.: 2691 Rogante: TRIBUNALE DI MASSA Sede: MASSA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/10/1971 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3 fino al 08/08/2001
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3 fino al 08/08/2001
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3 fino al 08/08/2001
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/1971 Voltura n. 35176 in atti dal 30/09/1978 Repertorio n.: 116464 Rogante: ZUCCARINO F Sede: CARRARA Registrazione: UR Sede: CARRARA n: 1517 del 10/11/1971	

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tribunale

Firmato Da: MASCAGNI LIVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 360ef486daf106d9f3140d5436a57



Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2015

Data: 22/07/2015 - Ora: 16.14.35 Fine

Visura n.: T210594 Pag: 2

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Fino al 21/10/1971
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 02/09/1974	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2015

Data: 22/07/2015 - Ora: 16.16.19

Segue

Visura n.: T211407 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di CARRARA (Codice: B832)
Catasto Terreni	Provincia di MASSA Foglio: 84 Particella: 25

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	-----------------------

Situazione dell'immobile dal 02/12/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
1	84	25			SEM IRR ARB 2	95 60	11A	Dominicale Euro 8,22 L. 15,910	Agrario Euro 2,44 L. 4,739	FRAZIONAMENTO del 02/12/1987 n. 332.3/1987 in atti dal 28/04/1990 D. V. 1609/89
Notifica						Purità	44596			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 84 particella 457 - foglio 84 particella 458

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
1	84	25			SEM IRR ARB 2	12 64	11A	Dominicale L. 23,384	Agrario L. 6,952	Impianto meccanografico del 02/09/1974
Notifica						Purità	140130			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 2525.1/2007 in atti dal 02/04/2007 Repertorio n.: 177 Rogante: GATTONI CESARE Sede: CARRARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
Firmato Da: MASCAGNI LIVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0ef486adaF00d9f3140d54c3f5a67





Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2015

Data: 22/07/2015 - Ora: 16.16.19

Fine

Visura n.: T211407 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 08/08/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 bene personale fino al 29/03/2007
DATI DERIVANTI DA: DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 08/08/2001 Trascrizione n. 5409.1/2001 in atti dal 20/08/2001 Repertorio n.: 2691 Rogante: TRIBUNALE DI MASSA Sede: MASSA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/10/1971 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 fino al 08/08/2001
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 fino al 08/08/2001
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 fino al 08/08/2001
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/1971 Voltura n. 35176 in atti dal 30/09/1978 Repertorio n.: 116464 Rogante: ZUCCARINO F Sede: CARRARA Registrazione: UR Sede: CARRARA n.: 1517 del 10/11/1971			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

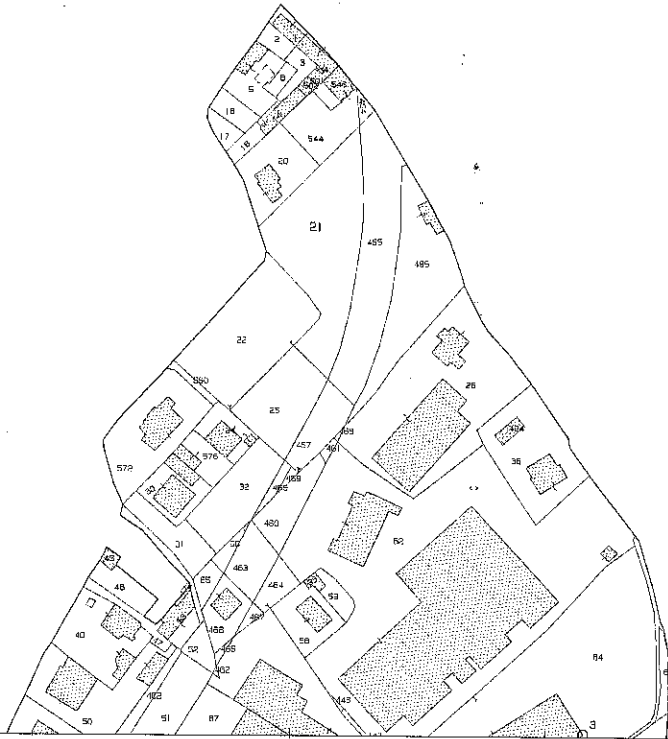
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 21/10/1971
DATI DERIVANTI DA: [REDACTED] impianto meccanografico del 02/09/1974			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 376.000 metri

Comune: CARRARA
Foglio: 84

E=1596000

Firmato Da: MASCAGNI LIVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0ef486ada1f00d9f3140d5f43f6a57

1 Particella: 21

N=4878200



TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE [REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

G. E. Dott.ssa ELISA PINNA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

C.T.U. Arch. LIVIA MASCAGNI

ALLEGATO 4

**VISURE CONSERVATORIA
REGISTRI IMMOBILIARI**



Ufficio Provinciale di MASSA-CARRARA - Territorio
Servizio di Pubblicità ImmobiliareData 23/07/2015 Ora 20:43:08
Pag. 1 - Segue**Ispezione telematica**

Ispezione n. T273564 del 23/07/2015

per immobile

Motivazione CTU TRIBUNALE DI MASSA

Richiedente MSCLVI per conto di MSCLVI64P66F952T

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CARRARA (MS)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 84 - Particella 21

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 23/07/2015

Elenco immobili

Comune di CARRARA (MS) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0084 Particella 00021 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 23/11/1991 - Registro Particolare 6882 Registro Generale 9316
Pubblico ufficiale TRIBUNALE MASSA CARRARA Repertorio 1848 del 23/10/1991
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 881 del 28/07/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 156 del 09/02/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 3. Annotazione n. 357 del 22/03/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. TRASCRIZIONE del 17/08/2001 - Registro Particolare 5409 Registro Generale 7542
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 2691 del 08/08/2001
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. ANNOTAZIONE del 09/02/2002 - Registro Particolare 156 Registro Generale 1341
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1398 del 08/08/2001
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6882 del 1991
4. ANNOTAZIONE del 09/02/2002 - Registro Particolare 157 Registro Generale 1342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1398 del 08/08/2001
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI



Ispezione telematica

Ispezione n. T273564 del 23/07/2015

per immobile

Motivazione CTU TRIBUNALE DI MASSA

Richiedente MSCLVI per conto di MSCLVI64P66F952T

Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 496 del 1984

5. ANNOTAZIONE del 09/02/2002 - Registro Particolare 158 Registro Generale 1343
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1398 del 08/08/2001
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3336 del 1984
6. ANNOTAZIONE del 09/02/2002 - Registro Particolare 159 Registro Generale 1344
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1398 del 08/08/2001
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 365 del 1976
7. TRASCRIZIONE del 31/03/2007 - Registro Particolare 2525 Registro Generale 3922
Pubblico ufficiale GATTONI CESARE Repertorio 177/127 del 29/03/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 30/10/2009 - Registro Particolare 7781 Registro Generale 11187
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1683/2009 del 05/10/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1627 del 25/11/2010 (CANCELLAZIONE)
9. TRASCRIZIONE del 24/11/2009 - Registro Particolare 8391 Registro Generale 12102
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CARRARA Repertorio 3819/2009 del 06/08/2009
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI
Accettata con riserva - Nota disponibile in formato elettronico
10. ISCRIZIONE del 24/02/2012 - Registro Particolare 165 Registro Generale 1574
Pubblico ufficiale ALESSANDRO MATTEUCCI Repertorio 3179/2510 del 14/02/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Nota disponibile in formato elettronico
11. ISCRIZIONE del 14/09/2012 - Registro Particolare 887 Registro Generale 7446
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA CARRARA Repertorio 10/2012 del 13/01/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

Ispezione n. T273564 del 23/07/2015

per immobile

Motivazione CTU TRIBUNALE DI MASSA

Richiedente MSCLVI per conto di MSCLVI64P66F952T

12. ISCRIZIONE del 06/03/2013 - Registro Particolare 193 Registro Generale 1828
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 724 del 05/11/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE del 05/03/2014 - Registro Particolare 1364 Registro Generale 1698
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 220 del 21/01/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

14. TRASCRIZIONE del 09/07/2014 - Registro Particolare 4456 Registro Generale 5635
Pubblico ufficiale LEONCINI PIETRO Repertorio 12501/2014 del 01/07/2014
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico



Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di MASSA-CARRARA
 Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Nota di trascrizione

Registro generale n. 7542

Registro particolare n. 5409

Presentazione n. 51

del 17/08/2001

Immobile n. 1

Comune	B832 - CARRARA	(MS)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	84 Particella	21	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	20 are 80 centiare
Indirizzo	VIA G. MATTEO			N. civico -

Immobile n. 2

Comune	B832 - CARRARA	(MS)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	84 Particella	22	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	16 are 30 centiare
Indirizzo	VIA G. MATTEO			N. civico -

Immobile n. 3

Comune	B832 - CARRARA	(MS)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	84 Particella	25	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	8 are 60 centiare
Indirizzo	VIA G. MATTEO			N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Cognome PANZERA Nome GIUSEPPE
 Nato il 10/03/1940 a JELSI (CB)
 Sesso M Codice fiscale PNZ GPP 40C10 E381 U
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Cognome GUASTINI Nome ALBERTO
 Nato il 12/06/1935 a CARRARA (MS)
 Sesso M Codice fiscale GST LRT 35H12 B832 S
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/3 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 2 In qualità di -
 Cognome GUASTINI Nome FRANCESCO
 Nato il 21/03/1929 a CARRARA (MS)
 Sesso M Codice fiscale GST FNC 29C21 B832 T
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/3 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 3 In qualità di -
 Cognome GUASTINI Nome VITTORIO
 Nato il 28/04/1931 a CARRARA (MS)
 Sesso M Codice fiscale GST VTR 31D28 B832 H



Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di MASSA-CARRARA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Nota di trascrizione

Registro generale n. 7542

Registro particolare n. 5409

Presentazione n. 51 del 17/08/2001

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3 In regime di BENE PERSONALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di MASSA-CARRARA

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3922

Registro particolare n. 2525

Presentazione n. 19 del 31/03/2007

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 90,00	Imposta di bollo	-
Imposta ipotecaria	-	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 90,00		

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 90,00 (Novanta/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. -

Il Conservatore

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	177/127
Data	29/03/2007	Codice fiscale	GTT CSR 76H22 F205 T
Notaio	GATTONI CESARE		
Sede	CARRARA (MS)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1			
Comune	B832 - CARRARA	(MS)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	84 Particella	21	Subalterno	-



Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di MASSA-CARRARA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Nota di trascrizione

Registro generale n. 3922

Registro particolare n. 2525

Presentazione n. 19 del 31/03/2007

Natura T - TERRENO Consistenza 20 are 80 centiare
Indirizzo LOCALITA' NAZZANO - VIA G. MATTEO N. civico -

Immobile n. 2

Comune B832 - CARRARA (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 84 Particella 22 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 16 are 30 centiare
Indirizzo LOCALITA' NAZZANO - VIA G. MATTEO N. civico -

Immobile n. 3

Comune B832 - CARRARA (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 84 Particella 25 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 60 centiare
Indirizzo LOCALITA' NAZZANO - VIA G. MATTEO N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede CARRARA (MS)
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome PANZERA Nome GIUSEPPE
Nato il 10/03/1940 a JELSI (CB)
Sesso M Codice fiscale PNZ GPP 40C10 E381 U
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Uffici
Servizi
Agen
Servi
Nota
Regis
Regis
Sez
Liqu
Acce
Somn
Ricev
Proto
Se
Dat
Desc
Data
Publ
Sede
Dat
Spec
Desc
Valt
Att
Ser
Soc
Rit
P.A. N
Dat
Uff
Uff
S
Emis
Uff
IGNI L
Igar
Firmato Da: MASSA-CARRARA



Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di MASSA-CARRARA

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Accettata con riserva

Registro generale n. 12102

Registro particolare n. 8391

Presentazione n. 34

del 24/11/2009

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 262,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 168,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Accettata con riserva.

Somma pagata € 262,00 (Duecentosessantadue/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 17244

Protocollo di richiesta MS 69146/1 del 2009

Il Conservatore

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	DOMANDA GIUDIZIALE	Numero di repertorio	3819/2009
Data	06/08/2009	Codice fiscale	SNT MSM 59C12 B832 G
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI CARRARA		
Sede	CARRARA (MS)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	DOMANDA GIUDIZIALE
Descrizione	502 ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente AVV. MASSIMO SANTELLA
 Indirizzo VIA INGOLSTADT, 12, MARINA DI CARRARA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B832 - CARRARA (MS)

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di MASSA-CARRARA

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Accettata con riserva

Registro generale n. 12102

Registro particolare n. 8391

Presentazione n. 34 del 24/11/2009

Catasto	TERRENI				
Foglio	84 Particella	21	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	20 are 80 centiare	
Indirizzo	VIA G.MATTEO LOC.TA' NAZZANO				N. civico -
Immobile n. 2					
Comune	B832 - CARRARA (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	84 Particella	22	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	16 are 30 centiare	
Indirizzo	VIA G.MATTEO, LOC.TA' NAZZANO				N. civico -
Immobile n. 3					
Comune	B832 - CARRARA (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	84 Particella	25	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	8 are 60 centiare	
Indirizzo	VIA G.MATTEO, LOC.TA' NAZZANO				N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale FA.DA. S.R.L.

Sede AGRIGENTO (AG)

Codice fiscale 02493530840

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede CARRARA (MS)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

- A - LA FA.DA. SRL , CON SEDE IN AGRIGENTO, CON ATTO DI CITAZIONE DATATO 10-06-2009, NOTIFICATO IL 06-08-2009, HA PROMOSSO , AVANTI AL TRIBUNALE DI CARRARA, SEZ. DISTACCATA DEL TRIBUNALE DI MASSA, UNA CAUSA CIVILE NEI CONFRONTI DELL' [REDACTED], CORRENTE IN CARRARA, AVENTE PER OGGETTO LA DICHIARAZIONE DI NULLIT DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA (PREVIO ACCERTAMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE DEL PREDETTO CONTRATTO PRELIMINARE) TRA LE MEDESIME STIPULATO IN DATA 16-12-2007, PER SCRITTURA PRIVATA, RELATIVO AD APPEZZAMENTI DI TERRENI COS INDIVIDUATI AL N.C.T. DEL COMUNE DI CARRARA : FOGLIO 84, MAPP. 21, MQ.2080 ; FOGLIO 84 , MAPP. 22 , MQ. 1630 ; FOGLIO 84 , MAPP. 25, MQ. 860, SITI IN LOC.T NAZZANO, VIA GIAN MATTEO. ALLA STIPULA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI CUI SOPRA LA FA.DA. SRL AVEVA VERSATO A

Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - P.A. NG CA 3 Serie: 350876686ATTU0693740151215657

ario
2014
segue

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di MASSA-CARRARA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Nota di trascrizione

Accettata con riserva

Registro generale n. 12102

Registro particolare n. 8391

Presentazione n. 34 del 24/11/2009

FAVORE DELLA [REDACTED] L'IMPORTO DI EURO 227.500,00 A TITOLO DI CAPARRA CONFIRMATORIA ED IN DATA 31-08-2008 AVEVA PROVVEDUTO A VERSARE, SEMPRE ALI [REDACTED] E SEMPRE A TITOLO DI CAPARRA CONFIRMATORIA, L'ULTERIORE SOMMA DI EURO 550.000,00. LA FA.DA. SRL IN ATTO DI CITAZIONE HA COSÌ PRECISATO LE CONCLUSIONI: 1) RITENERE IL LAMENTATO ERRORE QUALE RILEVANTE, ESSENZIALE, E CONSEGUENTEMENTE DICHIARARE NULLO IL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER SCRITTURA PRIVATA STIPULATO IL 16-12-2007, RELATIVO ALL'APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN CARRARA, LOC. T NAZZANO (MS), VIA G. MATTEO, ESTESO CIRCA MQ. 4570, CENSITO IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CARRARA AL FOGLIO 84, PART. 21, MQ. 2080 CIRCA, R.D. EURO 19,87, R.A. EURO 5,91; MAPP. 22, MQ. 1630 CIRCA, R.D. EURO 20,62, R.A. EURO 6,31; MAPP. 25, MQ. 860 CIRCA, R.D. EURO 8,22, R.A. EURO 2,44, DESTINAZIONE URBANISTICA E.R.P., U.F. 0,25 MQ. SU MQ.. 2) CONDANNARE [REDACTED], IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE, AL PAGAMENTO IN FAVORE DELLA FA.DA. SRL DEL DOPIO DELLA CAPARRA GI VERSATA. 3) CON VITTORIA DI SPESE, COMPETENZE ED ONORARI. AI FINI DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE DELLA SOPRA DESCRITTA DOMANDA GIUDIZIALE LA FA.DA. SRL HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LO STUDIO DEL PROPRIO DIFENSORE AVV. MASSIMO SANTELLA, VIA INGOLSTADT, 12.

TO IL
O AD
21,
GIAN
A



Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di MASSA-CARRARA
 Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Nota di iscrizione

Registro generale n. 1574

Registro particolare n. 165

Presentazione n. 1 del 24/02/2012

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 18.035,00		
Imposta ipotecaria	€ 18.000,00	Imposta di bollo	-
Tassa ipotecaria	€ 35,00	Sanzioni amministrative	-

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 18.035,00 (Diciottomilatrentacinque/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 1988

Protocollo di richiesta MS 9421/1 del 2012

Il Conservatore
 Conservatore FRUZZETTI LEONARDO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		
Data	14/02/2012	Numero di repertorio	3179/2510
Notaio	ALESSANDRO MATTEUCCI	Codice fiscale	MTT LSN 70R26 F205 W
Sede	CARRARA (MS)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	0100 CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA		
Capitale	€ 777.500,00	Tasso interesse annuo	-
Interessi	-	Tasso interesse semestrale	-
		Spese	-
		Totale	€ 900.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	B832 - CARRARA (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	84	Particella	21	Subalterno -

UFF
 Ser
 Agt
 Ser
 Nol
 Reg
 Reg
 Inn
 Inn
 Se
 Af
 Sog
 Sog
 Sog
 G. CA 3 Serial# 380800010000913140d5f4315a57
 Se
 Se
 D
 s
 AFU
 PE
 PE
 PE
 201
 CO
 VE
 FIS
 SE
 SE
 184
 FO
 Firmato Da: M...

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di MASSA-CARRARA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Nota di iscrizione

Registro generale n. 1574
Registro particolare n. 165 Presentazione n. 1 del 24/02/2012

Natura	T - TERRENO	Consistenza	20 are 80 centiare	-
Indirizzo	LOCALITA' NAZZANO - VIA G. MATTEO		N. civico -	
Immobile n. 2				
Comune	B832 - CARRARA (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	84 Particella	22	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	16 are 30 centiare
Indirizzo	LOCALITA' NAZZANO - VIA G. MATTEO		N. civico -	
Immobile n. 3				
Comune	B832 - CARRARA (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	84 Particella	25	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	8 are 60 centiare
Indirizzo	LOCALITA' NAZZANO - VIA G. MATTEO		N. civico -	

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale FA.DA. COSTRUZIONI S.R.L.
Sede AGRIGENTO (AG)
Codice fiscale 02616630840 Domicilio ipotecario eletto AGRIGENTO (AG), VIA UNITA' D'ITALIA N. 86
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede CARRARA (MS)
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

PREMESSO CHE LA SOCIETA' [REDACTED], IN FORZA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA IN DATA 15 GENNAIO 2008, REGISTRATO A CARRARA (MS), IN DATA 14 FEBBRAIO 2012, AL N. 648, PROMISE DI VENDERE ALLA GIA' SOCIETA' "FA.DA. S.R.L.", ORA "FA.DA. COSTRUZIONI S.R.L.", CON SEDE IN AGRIGENTO (AG), VIA UNITA' D'ITALIA N. 86, CAPITALE SOCIALE EURO 22.000,00, INTERAMENTE VERSATO, ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI AGRIGENTO (AG) AL NUMERO DI ISCRIZIONE E CODICE FISCALE 02616630840, R.E.A. N. AG-194694, CHE SI IMPEGNO' AD ACQUISTARLE, LE PORZIONI IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI CARRARA, LOCALITA' NAZZANO, VIA G. MATTEO, PER IL PREZZO COMPLESSIVO DI EURO 1.840.000,00 (UNMILIONEOTTOCENTOQUARANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), OLTRE IVA DI LEGGE; - IN FORZA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA ANZIDETTO, LA SOCIETA' FA.DA. S.R.L. VERSO', A TITOLO

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di MASSA-CARRARA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Nota di iscrizione

Registro generale n. 1574

Registro particolare n. 165

Presentazione n. 1

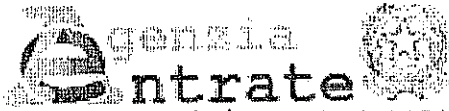
del 24/02/2012

DI CAPARRA CONFIRMATORIA, ALLA SOCIETA' [REDACTED] L'IMPORTO DI EURO 277.500,00 (DUECENTOSETTANTASETTEMILACINQUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO) E, SEMPRE A TITOLO DI CAPARRA CONFIRMATORIA, IN DATA 31 GENNAIO 2008, VERSO' UN'ULTERIORE SOMMA DI EURO 500.000,00 (CINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO); - LA SOCIETA' [REDACTED] CONCORRENTE IN FORZA DI SCRITTURA PRIVATA FRA LE STESSE [REDACTED] SOCIETA' [REDACTED] E FA.DA. COSTRUZIONI S.R.L., NEI TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI DI LEGGE, RISULTA DEBITTRICE NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' FA.DA. COSTRUZIONI S.R.L., DELLA SOMMA DI EURO 777.500,00 (SETTECENTOSETTANTASETTEMILACINQUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO), OLTRE INTERESSI PARI AL 5% (CINQUE PER CENTO) ANNUO A PARTIRE DAL GIORNO 31 (TRENTUNO) GENNAIO 2008 (DUEMILAOTTO), DI CUI EURO 100.000,00 (CENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) GIA' VERSATI A TITOLO DI INTERESSI; - A GARANZIA DEL SUDDETTO DEBITO E DEL PUNTUALE ADEMPIMENTO DI TUTTE LE RELATIVE OBBLIGAZIONI E QUINDI FINO A CONCORRENZA DI EURO 900.000,00 (NOVECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) LA SOCIETA' [REDACTED] S. [REDACTED], INTENDE RILASCIARE IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE DELLA SOCIETA' FA.DA. COSTRUZIONI S.R.L., SUI BENI SITI IN COMUNE DI CARRARA (MS), LOCALITA' NAZZANO, VIA G. MATTEO. TUTTO CIO' PREMESSO, LA SOCIETA' [REDACTED] ALLO SCOPO DI GARANTIRE IL PAGAMENTO DEL DEBITO DI EURO 777.500,00 (SETTECENTOSETTANTASETTEMILACINQUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO), OLTRE INTERESSI PARI AL 5% (CINQUE PER CENTO) ANNUO A PARTIRE DAL GIORNO 31 (TRENTUNO) GENNAIO 2008 (DUEMILAOTTO), CONCEDE IPOTECA A FAVORE DELLA SOCIETA' FA.DA. COSTRUZIONI S.R.L..

rio

14

Segue



Ufficio Provinciale di MASSA-CARRARA - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Certificato Ipotecario

Protocollo n. 24330 del 2014

Pag. 19 - segue

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di MASSA-CARRARA
 Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Nota di iscrizione

Registro generale n. 7446

Registro particolare n. 887

Presentazione n. 7 del 14/09/2012

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 3.094,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 3.000,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 3.094,00 (Tremilanovantaquattro/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 8659

Protocollo di richiesta MS 39686/1 del 2012

Il Conservatore
 Conservatore FRUZZETTI LEONARDO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	10/2012
Data	13/01/2012	Codice fiscale	80002330456
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI MASSA CARRARA		
Sede	MASSA (MS)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE	
Derivante da	0281 DECRETO INGIUNTIVO	
Capitale	€ 102.500,00	Tasso interesse semestrale
Interessi	-	Totale € 150.000,00
	Tasso interesse annuo	-
	Spese	-

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
 Richiedente AVV. RICCARDO LENZETTI
 Indirizzo PIAZZA ARANCI N. 31

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
 Comune B832 - CARRARA (MS)

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di MASSA-CARRARA - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1828

Registro particolare n. 193

Presentazione n. 7

del 06/03/2013

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 4.094,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 4.000,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 4.094,00 (Quattromilanovantaquattro/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 2422

Protocollo di richiesta MS 10048/1 del 2013

Il Conservatore

Conservatore FRUZZETTI LEONARDO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	724
Data	05/11/2012	Codice fiscale	80001780453
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI MASSA		
Sede	CARRARA (MS)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE		
Derivante da	0283 SENTENZA DI CONDANNA		
Capitale	€ 92.934,73	Tasso interesse annuo	-
Interessi	€ 39.694,72	Spese	€ 17.765,78
		Tasso interesse semestrale	-
		Totale	€ 200.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente	BONI DINO
Indirizzo	VIA FILATTIERA N. 21/B - CARRARA

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1
Comune	B832 - CARRARA (MS)



Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di MASSA-CARRARA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Nota di iscrizione

Registro generale n. 1828

Registro particolare n. 193

Presentazione n. 7 del 06/03/2013

Catasto	TERRENI				
Foglio	84 Particella	21	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	20 are 80 centiare	
Immobile n. 2					
Comune	B832 - CARRARÁ (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	84 Particella	22	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	16 are 30 centiare	
Immobile n. 3					
Comune	B832 - CARRARA (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	84 Particella	25	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	8 are 60 centiare	

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale BONI COSTRUZIONI SRL
Sede CARRARA (MS)
Codice fiscale 00293270450 Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale ██████████
Sede CARRARA (MS)
Codice fiscale ██████████
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

QUADRO C: LA BONI COSTRUZIONI SRL IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE SIGNOR BONI DINO, ELEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. ALESSIO MENCONI IN VIA SFORZA N. 16, CARRARA. SI PRECISA INOLTRE, SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITÀ E CON ESONERO DEL CONSERVATORE CHE I DATI ANAGRAFICI DELLE PARTI CORRISPONDONO A: BONI COSTRUZIONI SRL CON SEDE IN CARRARA P.IVA E C.F. 00293270450 ██████████ CON SEDE IN CARRARA C.F. E P.IVA ██████████

Uffi Ser Age Ser Not Reg Reg Se Liq Ese Som Rice Prot Se Dat Desc Data Pol Sede Dat Spacc Desc Voti Atti 3 S S S S P.A. Dat Uffit Se Uni Imn Firmato Da: M. CAGNI

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di MASSA-CARRARA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Nota di trascrizione

Registro generale n. 1698

Registro particolare n. 1364

Presentazione n. 6

del 05/03/2014

Catasto	TERRENI				
Foglio	84 Particella	21	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	20 are 80 centiare	
Indirizzo	VIA G.MATTEO LOC. NAZZANO			N. civico	-
Immobile n. 2					
Comune	B832 - CARRARA (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	84 Particella	22	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	16 are 30 centiare	
Indirizzo	VIA G. MATTEI LOC. NAZZANO			N. civico	-
Immobile n. 3					
Comune	B832 - CARRARA (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	84 Particella	25	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	8 are 60 centiare	
Indirizzo	VIA G.MATTEI LOC. NAZZANO			N. civico	-

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di
Denominazione o ragione sociale BONI COSTRUZIONI SRL
Sede CARRARA (MS)
Codice fiscale 00293270450
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede CARRARA (MS)
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SOMME DOVUTE PER CAPITALE LIQUIDATO IN D.I. 51.839,91 SOMME DOVUTE PER CAPITALE RECONVENTIO
41.094,82 SOMME DOVUTE PER INTERESSI 41.475,22 SOMME DOVUTE PER SPESE DI GIUDIZIO 7.044,58
SOMME PER ONORARI E COMPETENZE 14.947,44 TOTALE 156.401,97



Uffic
Serv

il pr
e co.

Elen

Tot
Tass
Imp
Il pr

Firmato Da: MASCAGNI LIVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0e486edaf100d9f3140d5f43f5a57



Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI MASSA n. T 273564 del 23/07/2015
Inizio ispezione 23/07/2015 20:39:46
Richiedente MSCLVI per conto di MSCLVI64P66F952T Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1698
Registro particolare n. 1364 Presentazione n. 6 del 05/03/2014

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 21/01/2014 Numero di repertorio 220
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Codice fiscale 80001780453
Sede MASSA (MS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C
Richiedente AVV. ALESSIO MENCONI
Indirizzo VIA C. SFORZA,16 AVENZA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune B832 - CARRARA (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 84 Particella 21 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 20 are 80 centiare
Indirizzo VIA G.MATTEO LOC. NAZZANO N. civico -

Immobile n. 2
Comune B832 - CARRARA (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 84 Particella 22 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 16 are 30 centiare
Indirizzo VIA G. MATTEI LOC. NAZZANO N. civico -



Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI MASSA

n. T 273564 del 23/07/2015

Inizio ispezione 23/07/2015 20:39:46

Richiedente MSCLVI per conto di
MSCLVI64P66F952T

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1698

Registro particolare n. 1364

Presentazione n. 6 del 05/03/2014

Immobile n. 3

Comune B832 - CARRARA (MS)

Catasto TERRENI

Foglio 84 Particella 25 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 60 centiare

Indirizzo VIA G.MATTEI LOC. NAZZANO N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BONI COSTRUZIONI SRL

Sede CARRARA (MS)

Codice fiscale 00293270450

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede CARRARA (MS)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SOMME DOVUTE PER CAPITALE LIQUIDATO IN D.I. 51.839,91 SOMME DOVUTE PER CAPITALE
RECONVENTIO 41.094,82 SOMME DOVUTE PER INTERESSI 41.475,22 SOMME DOVUTE PER SPESE DI
GIUDIZIO 7.044,58 SOMME PER ONORARI E COMPETENZE 14.947,44 TOTALE 156.401,97



Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI MASSA

n. T 273564 del 23/07/2015

Inizio ispezione 23/07/2015 20:39:46

Richiedente MSCLVI per conto di
MSCLVI64P66F952T

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5635

Registro particolare n. 4456

Presentazione n. 48 del 09/07/2014

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO
Data 01/07/2014
Pubblico ufficiale LEONCINI PIETRO
Sede CARRARA (MS)

Numero di repertorio 12501/2014
Codice fiscale LNC PTR 57E16 G870 Q

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 117 CONVENZIONE EDILIZIA
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	B832 - CARRARA (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	84 Particella	21	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Immobile n. 2

Comune	B832 - CARRARA (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	84 Particella	22	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Immobile n. 3

Comune	B832 - CARRARA (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	84 Particella	25	Subalterno	-



Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI MASSA

n. T 273564 del 23/07/2015

Inizio ispezione 23/07/2015 20:39:46

Richiedente MSCLVI per conto di
MSCLVI64P66F952T

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5635

Registro particolare n. 4456

Presentazione n. 48 del 09/07/2014

Natura T - TERRENO Consistenza -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale COMUNE DI CARRARA

Sede CARRARA (MS)

Codice fiscale 00079450458

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede CARRARA (MS)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

TRATTASI DI CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PROGRAMMA COSTRUTTIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, AI SENSI DELL'ART. 35 COMMI 8,11 E 13 DELLA LEGGE 22/10/1971 N. 865 S.M.I. IN LOCALITA' NAZZANO, REP. N. 12501 RACC. 126 STIPULATA IN DATA 01/07/2014, A ROGITO SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI CARRARA DOTT. LEONCINI PIETRO, TRA IL COMUNE DI CARRARA, CON SEDE IN CARRARA, PIAZZA 2 GIUGNO, C.F. 00079450458, RAPPRESENTATO DAL DIRIGENTE DEL SETTORE OO.PP/EDILIZIA PRIVATA ING. AMADEI LUCA, E LA PROMEDIL SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTIL, E CON SEDE IN CARRARA VIA VII LUGLIO, 16 BIS C.F: 00513400457, RAPPRESENTATA DALL'AMMINISTRATORE E LEGALE RAPPRESENTANTE ING. CERCHIAI ANDREA, C.F.: CRCNDR55H16G713Q, COSTITUISCE OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI EDIFICATORIE ED URBANISTICHE PREVISTE DAL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE PER L'AREA DISTINTA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CARRARA AL FG. 84 MAPPALI 21-22-25 AVENTE UNA SUPERFICIE DI CIRCA MQ. 4.570 E UN INDICE DI U.T. PARI AL 25% PER UNA POTENZIALITA' EDIFICATORIA PARI A MQ. 1142,50 DI SUL, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' COOPERATIVA PROMEDIL, A SEGUITO DI ATTO NOTAIO CESARE GATTONI IN CARRARA, ISCRITTO PRESSO IL COLLEGIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI LA SPEZIA E MASSA CARRARA REP. N. 177 RACC.127 REGISTRATO A CARRARA IL 30/03/2007 AL N. 372 SERIE 1T E TRASCritto NEI RR.II. DI MASSA IN DATA 31/3/2007 REGISTRO PARTICOLARE N.2525, INTERESSATA DAL PROGRAMMA COSTRUTTIVO STRAORDINARIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 49 DEL 01/07/2013 COSTITUITO DAGLI ELABORATI GRAFICI TAV. 0-1-2-3-4, DESCRITTIVI E NORMATIVI



Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI MASSA

n. T 273564 del 23/07/2015

Inizio ispezione 23/07/2015 20:39:46

Richiedente MSCLVI per conto di
MSCLVI64P66F952T

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5635

Registro particolare n. 4456

Presentazione n. 48 del 09/07/2014

FACENTI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA CONVENZIONE E AD ESSA ALLEGATI. IL PROGRAMMA COSTRUTTIVO STRAORDINARIO PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI N. 3 EDIFICI COMPREDENTI N. 15 ALLOGGI PER MQ. 1.112,08 DI S.U.L. RESIDENZIALE DA REALIZZARE CON L'OSSERVANZA DELLE CARATTERISTICHE, CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI INDICATI NELLA STESSA CONVENZIONE E NEL CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO ALLA STESSA ALLEGATO. IL PREZZO MASSIMO COMPLESSIVO RELATIVO A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI CONVENZIONATE E' STATO DETERMINATO IN OSSERVANZA DEI CRITERI DI CUI ALLA G.R.T. N. 328/96 AGGIORNATA CON G.R.T. N. 49/2011 ED E' ESPlicitATO NELLA TABELLA "A" ALLEGATA ALLA CONVENZIONE E COSI' RISSUNTO: PREZZO AD ALLOGGIO PER LA TIPOLOGIA 1 - EURO 268.610,72, PER LA TIPOLOGIA 2 IN TESTATA EURO 255.402,38, PER LA TIPOLOGIA 2 AL CENTRO EURO 240.402,01. DETTI PREZZI STANTE LA TIPOLOGIA "SCHIERA", IMPOSTA DAL REGOLAMENTO URBANISTICO, POTRANNO ESSERE INCREMENTATI DEL VALORE DEL VERDE PRIVATO AD ESSI ASSEGNATO IN RAGIONE DI EURO 50,00. AL MQ. IN FORZA DEL TRASFERIMENTO DEGLI ALLOGGI GLI ACQUIRENTI E I LORO EVENTUALI AVENTI CAUSA SUBENTRANO NELLA POSIZIONE GIURIDICA DEL SOGGETTO ATTUATORE RELATIVAMENTE A TUTTI I DIRITTI, ONERI ED OBBLIGHI NASCENTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE. NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO DEGLI ALLOGGI DEVONO ESSERE INSERITE CLAUSOLE, DA RIPORTARE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, IN CUI L'ACQUIRENTE DICHIARA DI CONOSCERE ED ACCETTARE LA PRESENTE CONVENZIONE E SI IMPEGNA A NON USARE E DISPORRE DELL'ALLOGGIO IN CONTRASTO CON LE PRESCRIZIONI IN ESSA CONTENUTE. LA DURATA DI VALIDITA' DELLA PRESENTE CONVENZIONE E' DETERMINATA IN ANNI 25. I VINCOLI IMPOSTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE RELATIVI ALLA CESSIONE DELLE SINGOLE UNITA' ABITATIVE, NONCH' AL CANONE MASSIMO DELLE STESSE, POTRANNO ESSERE RIMOSSI, TRASCORSI CINQUE ANNI DALLA DATA DEL PRIMO TRASFERIMENTO. LA PRESENTE CONVENZIONE, VIENE TRASCRISSA NEI REGISTRI IMMOBILIARI, PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MASSA CARRARA A CURA E SPESE DEL SOGGETTO ATTUATORE.



TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE [REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

G. E. Dott.ssa ELISA PINNA

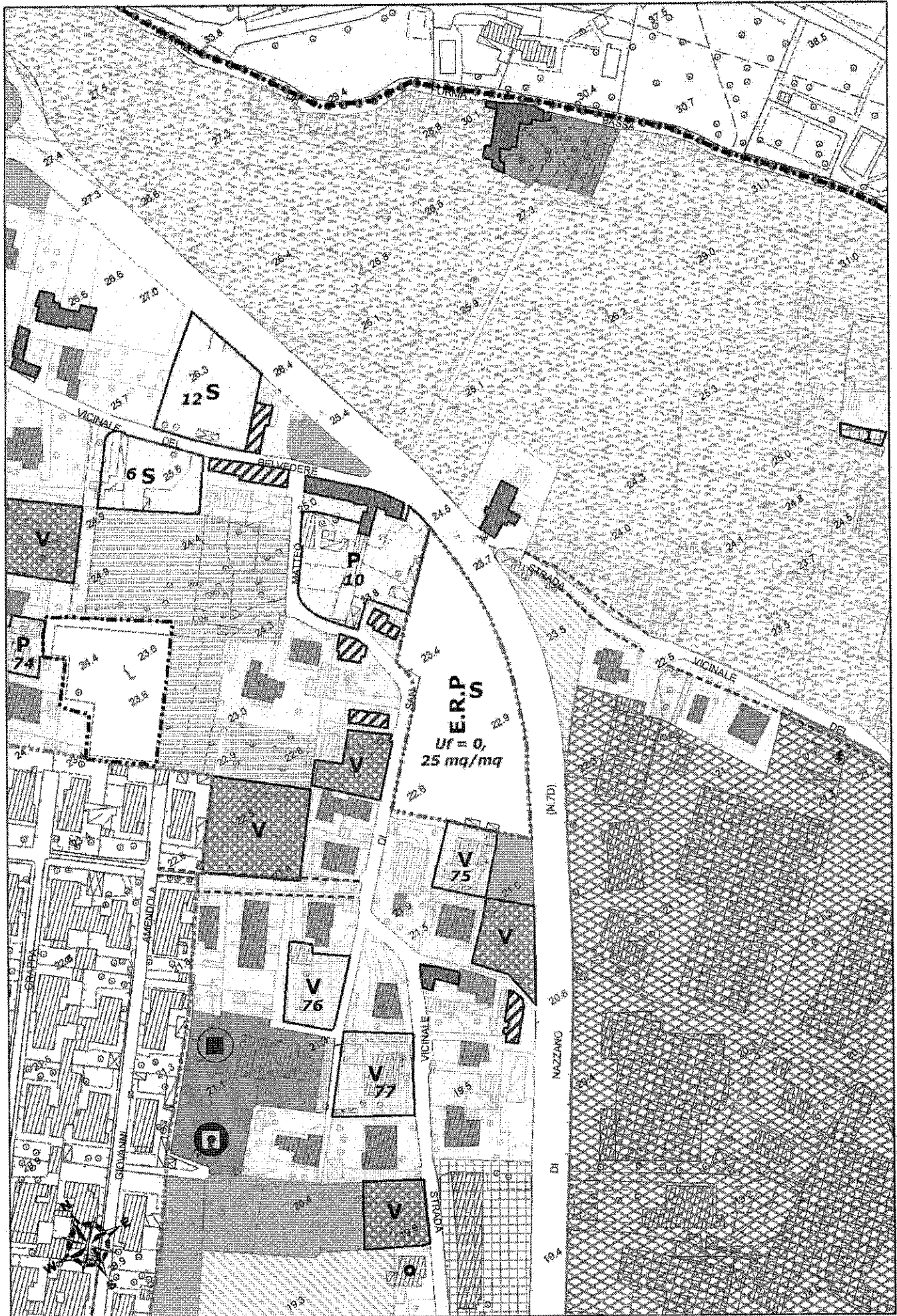
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

C.T.U. Arch. LIVIA MASCAGNI

ALLEGATO 5

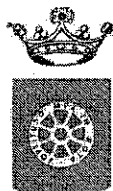
**DOCUMENTAZIONE
COMUNE DI CARRARA**





1:2.000





COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile
SETTORE URBANISTICA e S.U.A.P.

Prot. 43460

**Certificato di Destinazione Urbanistica
n°153/CDU/2015**

Art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380

Vista la richiesta presentata in data 29/06/2015 dalla Sig.ra **MASCAGNI LIVIA** nata a NOVARA il 26/09/1964 residente in VIA ROMA n° 78 - 54038 MONTIGNOSO (MS) (C.F. - P.Iva MSCLVI64P66F952T), con la quale si richiede il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, relativo ai terreni evidenziati nell'allegata planimetria consegnata in duplice copia, censiti al NCT del Comune di Carrara al:
Fg 84 map.21, Fg 84 map.22, Fg 84 map.25

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune

SI CERTIFICA

che le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree sopra descritte ed individuate nella planimetria allegata alla presente, sono le seguenti :

Fg 84 p.Ila 21

*Per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Delib. C.C. n° 28 del 16/03/2012
Pubbl. BURT n° 22 del 30/05/2012 :*

Sistema collinare e pedecollinare Art. 9 NTA - subsistema pedecollinare Art. 11 NTA - U.T.O.E. n° 10 S. Antonio-Marasio-Nazzano - Allegato A, intera particella
Le invariati strutturali Art. 7 comma 2 lettera e); Aree urbane di recente formazione, intera particella

Per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive modificazioni :

Zone per Edilizia Residenziale Pubblica , intera particella
Area all'interno del Consorzio Zona Industriale Apuana (CZIA) , intera particella

Sottoposto ai seguenti Vincoli:

Carta delle Aree a Pericolosità Idraulica del Piano Strutturale approvato con Del. n° 28 del 16/03/2012
Pubbl. BURT n° 22 del 30/05/2012 : Area I3 - PIE - Pericolosità Idraulica Elevata, intera p.Ila
Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99, intera p.Ila



Fg 84 p.la 22

Per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Delib. C.C. n° 28 del 16/03/2012

Pubbl. BURT n° 22 del 30/05/2012 :

Sistema collinare e pedecollinare Art. 9 NTA - subsistema pedecollinare Art. 11 NTA - U.T.O.E. n° 10 S.
Antonio-Marasio-Nazzano - Allegato A, intera particella
Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione, intera particella

Per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive modificazioni :

Zone per Edilizia Residenziale Pubblica , intera particella
Area all'interno del Consorzio Zona Industriale Apuana (CZIA) , intera particella

Sottoposto ai seguenti Vincoli:

Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99, intera p.la
Carta delle Aree a Pericolosità Idraulica del Piano Strutturale approvato con Del. n° 28 del 16/03/2012
Pubbl. BURT n° 22 del 30/05/2012 : Area I3 - PIE - Pericolosità Idraulica Elevata, intera p.la

Fg 84 p.la 25

Per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Delib. C.C. n° 28 del 16/03/2012

Pubbl. BURT n° 22 del 30/05/2012 :

Sistema collinare e pedecollinare Art. 9 NTA - subsistema pedecollinare Art. 11 NTA - U.T.O.E. n° 10 S.
Antonio-Marasio-Nazzano - Allegato A, intera particella
Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione, intera particella

Per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive modificazioni :

Zone per Edilizia Residenziale Pubblica , intera particella
Area all'interno del Consorzio Zona Industriale Apuana (CZIA) , intera particella

Sottoposto ai seguenti Vincoli:

Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99, intera p.la
Carta delle Aree a Pericolosità Idraulica del Piano Strutturale approvato con Del. n° 28 del 16/03/2012
Pubbl. BURT n° 22 del 30/05/2012 : Area I3 - PIE - Pericolosità Idraulica Elevata, intera p.la

Sono da ritenersi comunque aree tutelate per legge e sottoposte a **vincolo paesaggistico** , ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. g) del D.Lgs n. 42/2004, le aree boscate corrispondenti alla definizione di cui alla L.R. 39/2000 e al Reg. Forestale D.P.G.R. n. 48/R-2003 e s.m.i.



Firmato Da: MASCAGNI LIVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3506f486adaf100d913140d5f436a57



Sono inoltre fatti salvi, su tutto il territorio Comunale, eventuali vincoli relativi a fasce di rispetto della viabilità e ferroviarie, cimiteriale, di elettrodotti, metanodotti ed attrezzature tecnologiche, delle risorse idriche e dei corsi d'acqua ed ogni altro vincolo derivante da normativa sovraordinata vigente in materia, anche laddove non espressamente specificato.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Questo documento, compilato in ogni sua parte, viene rilasciato, per gli usi consentiti dalla legge, insieme all'allegata planimetria munita di data e timbro d'ufficio ed è valido per un anno dalla data del rilascio, sempre che l'interessato firmi la dichiarazione di seguito riportata.

Carrara li, 01/07/2015

La responsabile P.O.
U.O. Programmazione Urbanistica e gestione P.R.G.
Arch. Nicoletta Migliorini

Il sottoscritto _____ nato a _____ il ____/____/____

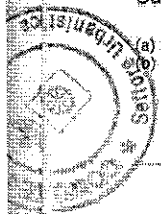
C.F. _____, residente in _____

nella qualità di (a) _____ dichiara formalmente che per l'area (b) _____
sopra specificata, non sono intervenute o adottate modificazioni agli strumenti urbanistici.

Carrara li, ____/____/____

Firma _____

(a) proprietario, usufruttuario, titolare di altro diritto reale (specificare)
(b) tutte le particelle individuate ovvero per alcune di esse (specificare)



Ritirato in data 6.07.2015 Firma _____



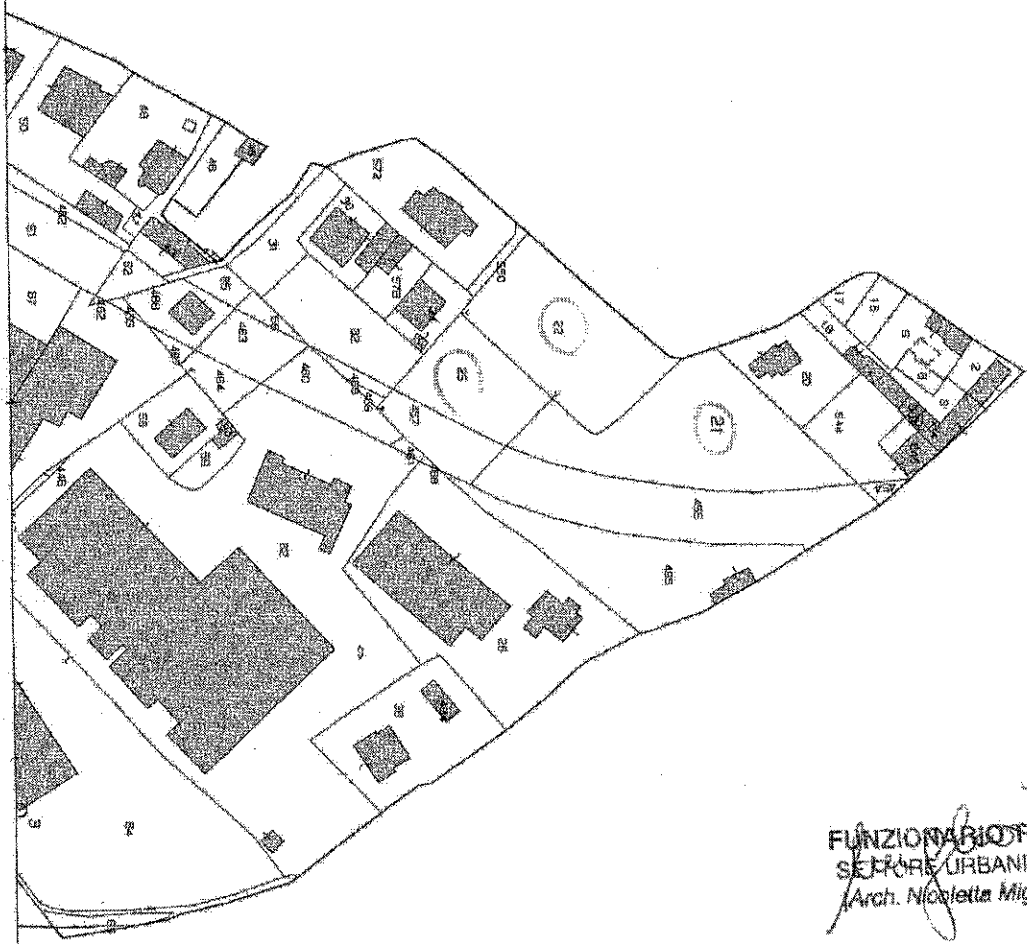
N=4878200

Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. PIETRO DI GABRIELE

ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0e486eadaf10009f614004543fa57
Firmato Da: MASCAGNI LIVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0e486eadaf10009f614004543fa57

MARCA DA FOLIO
 02.00
 Modulo elettronico
 a cura di:

SERVIZIO
 00000170
 09/07/2015 09:42:13
 9804527813082
 IDENTIFICATIVO
 011130627181



FUNZIONARIO TECNICO
 SETTORE URBANISTICA
 (Arch. Nicoletta Migliorini)

COMUNE DI CARRARA
 26 GIU. 2015

I Foglio: 21

Comune: CARRARA
Foglio: 84

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

29-Mar-2015 13:44
Prot. n. 75258/2015





ORIGINALE

COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'oro al Merito Civile

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 49 del Registro Deliberazioni

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL NUOVO PROGRAMMA COSTRUTTIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN LOCALITA' NAZZANO E DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemilatredici, addì 1 (uno) del mese di Luglio, nella sede comunale, previ avvisi scritti notificati a tutti i Componenti, si è riunito il Consiglio Comunale convocato in adunanza straordinaria ed in seduta pubblica per le ore 18:30.

IL PRESIDENTE Dr. RAGONI LUCA presiede la seduta.

IL SEGRETARIO GENERALE Dott. LEONCINI PIETRO, che partecipa alla seduta, effettua l'appello nominale, con il risultato che segue:

		Pres			Pres
1	RAGONI LUCA Presidente	SI	14	DE PASQUALE FRANCESCO	SI
2	ZUBBANI ANGELO ANDREA Sindaco	NO	16	GIROMELLA FABRIZIO	SI
3	BARATTINI LUCA	SI	16	IARDELLA MARCO	SI
4	BERGITTO GIUSEPPE	SI	17	ISOPPI ENRICO	SI
6	BIENAIME' CLAUDIA BARBARA	SI	18	LAQUIDARA LANMARCO	SI
8	BOGGI LUCIO	SI	19	MARTINELLI MATTEO	SI
7	BONI CARLO	SI	20	MENCONI MASSIMO	NO
8	BONNI FEDERICO	NO	21	MUSETTI MARIA ELENA	SI
9	BOTTICI CRISTIANO	SI	22	POLETTI DAVIDE	SI
10	BUSELLI LEONARDO	SI	23	PUGNANA LUCA	SI
11	CONSERVA ROBERTO	SI	24	SCATTINA GIUSEPPE	SI
12	CORSI SIMONETTA	SI	25	TONARELLI LUCIANO	SI
13	CRUDELI ROBERTA	SI			
Totale presenti: 22			Totale assenti: 3		

IL PRESIDENTE Dr. RAGONI LUCA, constatato legale il numero dei presenti, dichiara aperta e valida la seduta.

Alla seduta sono presenti - senza facoltà di voto - gli Assessori: ANDREAZZOLI GIUSEPPINA, BERNARDI MASSIMILIANO, TRAVERSI FABIO, VANNUCCI ANDREA

Su proposta del Presidente vengono nominati scrutatori i Sigg.ri DE PASQUALE FRANCESCO, BONI CARLO, POLETTI DAVIDE.

OMISSIS

Si passa, quindi, alla discussione dell'argomento in oggetto indicato all'ordine del giorno.



Nel corso della seduta hanno preso posto in aula il Sindaco ed i consiglieri Menconi e Bonni (presenti n. 25);

Si dà atto che al momento della trattazione del presente argomento indicato in oggetto, sono presenti n. 21 componenti, avendo lasciato l'aula i consiglieri Barattini, Poletti, Corsi e Menconi;

E' relatore l'Assessore con delega alla Pianificazione territoriale/Urbanistica e SUAP Andrea Vannucci ;

Il Presidente Ragoni nomina scrutatore il consigliere Tonarelli, avendo lasciato l'aula il consigliere Poletti;

Interviene il Consigliere Bienaimè per esprimere la propria astensione al voto;

Poiché nessun altro Consigliere chiede di intervenire, il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione;

Svoltasi la votazione in forma palese peralzata di mano con l'assistenza degli scrutatori, si ottiene il seguente risultato, proclamato dal Presidente:

Presenti n. 21	Votanti n. 15
Voti Favorevoli	n. 15
Voti Contrari	n. 0
Astenuti	n. 6 (Martinelli, Bonni, De Pasquale, Bienaimè, Musetti e Laquidara)

La proposta di deliberazione è approvata, pertanto

“IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che in data 11.04.2007, con propria deliberazione n. 39, il Consiglio Comunale approvava la proposta, presentata dalla Società [redacted], relativa ad un Programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, da attuarsi su terreno ubicato in Carrara, località Nazzano, Via G. Matteo, catastalmente distinto al Fg. 84, particelle 21-22-25, unitamente allo schema di convenzione che avrebbe dovuto essere sottoscritto dal Comune e dalla Società stessa;
- che, successivamente, in data 9.02.2009, con propria deliberazione n. 10 il Consiglio Comunale approvava alcune modifiche allo schema di convenzione sopra richiamato;
- che il predetto programma costruttivo non è stato realizzato e, pertanto, in data 13.09.2011 la [redacted] presentava a questo Comune una nuova proposta, avente ad oggetto l'area sopra descritta, identificata catastalmente al Fg. 84, particelle 21-22-25;

CONSIDERATO che la nuova proposta di programma costruttivo, depositata in data 13.09.2011 dalla Società [redacted] ha ad oggetto sostanzialmente alcune modifiche relative alla tipologia degli alloggi;

RITENUTO, conseguentemente alla predisposizione di modifiche alle caratteristiche tipologiche degli alloggi, di dover apportare modifiche anche al capitolato, ai computi metrici, nonché ai costi complessivi di realizzazione;

ACCERTATO che l'area in premessa identificata, oggetto della proposta



DELIBERA

- di approvare la nuova proposta di Programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, depositata in data 13.09.2011, prot. n. 47587, [REDACTED], da attuarsi su terreno ubicato in Carrara, località Nazzano, Via G. Matteo, catastalmente distinto al Fg. 84, particelle 21-22-25, allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso;
- di fissare in anni dieci (10), decorrenti dalla data di approvazione della presente deliberazione, la validità del Programma costruttivo di che trattasi, da attuarsi, come sopra precisato, su terreno ubicato in Carrara, località Nazzano, Via G. Matteo, catastalmente distinto al Fg. 84, particelle 21-22-25;
- di approvare lo schema di convenzione, da stipularsi ex art. 35, commi 8-11 e 13, della legge 865/1971 e s.m.i. tra il Comune e la [REDACTED], anch'essa allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, delegando il Dirigente del Settore Urbanistica e SUAP alla firma del rogito notarile.””

I resoconti degli interventi sono riportati integralmente nel verbale della seduta ricavata dalla registrazione su CD.



Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
RAGONI LUCA

IL SEGRETARIO GENERALE
LEONCINI PIETRO

PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione in data _____

è stata posta in pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 gg. al n. _____

Carrara, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

ESECUTIVITA'

Divenuta esecutiva per il termine decorso di giorni DIECI dalla data di affissione all'Albo,

dal _____

Carrara, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Al fini della pubblicazione on line le firme autografe sono sostituite dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile ai sensi dell'art. 3, comma 2 del D.Lgs. 39/1993.



SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN
PROGRAMMA COSTRUTTIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA AI SENSI DELL'ART. 35 COMMI 8, 11 E 13 LEGGE
22/10/1971, N. 865 E S.M.I. IN LOCALITA' NAZZANO.

Repubblica Italiana

Rep. n.

L'anno il del mese di

Dinanzi a me

non assistito da testimoni per espressa e concorde rinuncia
fattane col mio consenso dai sotto indicati comparenti - sono
presenti i Sigg.ri:

.....nato a il

domiciliato per la carica in Carrara, il quale dichiara di
intervenire e stipulare non in proprio ma nella sua qualità di
Dirigente del Comune di Carrara ed in nome e per conto di
questo, al presente atto autorizzato con deliberazione del
Consiglio Comunale n° del

che in copia conforme io allego al presente
atto sotto la lettera "...." - omissane la lettura ai comparenti
per espressa dispensa avutane dagli stessi.

.....
10/00/2000.....

e domiciliato per la carica in Carrara nella sede di cui
appresso, il quale dichiara di intervenire e stipulare non in
proprio, ma nella sua esclusiva qualità di legale
rappresentante con
sede in Carrara, via VII Luglio n° 16 bis, cap. soc. €,
interamente versato, iscritta al n. Registro della CCIA di
Massa Carrara, in seguito denominata come Soggetto
attuatore, in nome e per conto della stessa, al presente atto
autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione
della Società in deliberazione che io
allego al presente atto sotto la lettera "...." mentre allego
sotto la lettera " " il certificato della CCIA di Massa Carrara
attestante i poteri di firma e di rappresentanze omissa la
lettura di detti allegati ai comparenti, per espressa dispensa
avutane dagli stessi.



Detti Signori, della cui personale identità io sono certo, mi richiedono di ricevere questo atto, con il quale dichiarano quanto segue:

PREMESSO:

- a) che il Comune di Carrara è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Com.le n. 64 dell'8/4/1998 e successive varianti;
- b) che i Piani previsti dalla legge 18 aprile 1962, n. 167 approvati dal Comune sono completamente attuati ovvero non presentano disponibilità di aree da cedere ai fini dell'applicazione della legge 22/10/1971 n. 865 e succ. mod.
- c) che la [redacted] è proprietaria di lotto edificabile sito in Comune di Carrara loc. Nazzano, nella zona pianeggiante immediatamente sotto la zona collinare del "ponticello" distinta a catasto al fg. 84 coi i mappali 21 - 22 - 25, avente una superficie di circa 4.570,00 mq. e un indice di U.T. pari al 25% per una potenzialità edificatoria pari a mq. 1.142,50 di SUL;
- d) che in data 07/10/2006 la [redacted] ha proposto al Comune di Carrara di realizzare direttamente sull'area di proprietà un Programma costruttivo straordinario di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi dell'art. 51 legge 865/71 e dell'art. 22 legge 179/92;
- e) che in detta proposta si dava atto che la [redacted] è titolare per legge e per statuto dei requisiti legittimanti l'avvio di tale intervento ai fini di far conseguire l'acquisto di "prima casa" ai propri associati o a terzi in possesso a loro volta dei requisiti previsti dalle normative vigenti e dalla presente convenzione;
- f) che la destinazione urbanistica dell'area di proprietà della suddetta [redacted] realizzazione del Programma Costruttivo richiesto in quanto è destinato dal Regolamento Urbanistico vigente a "ERP" - Edilizia Residenziale Pubblica - così come dispone la delibera del C.C. n. 69 del 05/08/2005 e come appare classificato sulla tavola 3C/II del Regolamento Urbanistico stesso;



- g) che il Programma Costruttivo straordinario prevede la realizzazione di unità abitative, inserite all'interno di edifici aventi la tipologia della villetta a schiera, suddivise in tre stecche tra di loro autonome;
- h) che le aree come sopra indicate, rappresentano il 100%, calcolato in base all'imponibile catastale, degli immobili ricadenti nel compendio immobiliare destinato a E.R.P. sopra evidenziato;
- i) che il Consiglio Comunale con delibera n. 39 del 11/04/07 ha localizzato il Programma Costruttivo straordinario in loc. Nazzano, nelle aree sopraccitate, confermando la destinazione urbanistica dell'area in "Edilizia Residenziale Pubblica", approvando contestualmente la relativa bozza di convenzione, e con successiva delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 9.2.2009 viene modificato ed integrato lo schema di convenzione;
- j) che, stante la mancata realizzazione del predetto Programma Costruttivo, in data 13/09/2011 la [REDACTED] ha proposto al Comune di Carrara un nuovo programma costruttivo per la realizzazione di n. 15 alloggi inseriti all'interno di edifici aventi la tipologia della villetta a schiera, suddivisi in tre stecche tra di loro autonome, il tutto come meglio rappresentato negli schemi grafici (tav. 0-1-2-3) che si allegano alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- k) che il Consiglio Comunale con delibera n. delha approvato il Programma Costruttivo straordinario di cui sopra in loc. Nazzano, nelle aree sopraccitate; unitamente allo schema della presente convenzione, fissando, altresì, il termine entro il quale realizzare le opere oggetto del programma costruttivo stesso in anni 10, decorrenti dalla data di approvazione della sopraccitata delibera;

Tutto ciò premesso, considerato e descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti, come sopra specificate, convengono e stipulano quanto segue:



Articolo primo
Oggetto della convenzione

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche previste da Regolamento Urbanistico vigente per l'area distinta a catasto al fg. 84 mappali 21 - 22 - 25 interessata dal Programma Costruttivo straordinario di edilizia residenziale pubblica approvato dal C.C. con delibera n. del , costituito dagli elaborati grafici, descrittivi e normativi da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il Programma Costruttivo straordinario prevede la realizzazione di n. 3 edifici, comprendenti n. 15 alloggi per mq. 1.112,08 di S.U.L. residenziale, da realizzare con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Il Soggetto attuatore si impegna ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione nella misura determinata dalla presente convenzione.

Articolo secondo
Caratteristiche tipologiche

Le caratteristiche tipologiche degli alloggi sono le seguenti:

- n° 8 alloggi (tipologia 1) di mq 134,30 di S.C. sviluppata su due livelli di piano oltre sottotetto, terrazze, logge e balconi e giardino a verde esclusivo con posto auto privato;
- n° 2 alloggi (tipologia 2-testata) di mq 127,70 di S.C. sviluppata su due livelli di piano oltre sottotetto, terrazze, logge e balconi e giardino a verde esclusivo con posto auto privato;
- n° 5 alloggi (tipologia 2-centrali) di mq 120,20 di S.C. sviluppata su due livelli di piano oltre sottotetto, terrazze, logge e balconi e giardino a verde esclusivo con posto auto privato;



Articolo terzo

Caratteristiche costruttive e grado di finitura degli alloggi

Le caratteristiche costruttive e di finitura relative ai pavimenti degli alloggi e servizi, alle pareti, agli infissi interni ed esterni, agli impianti sanitari, elettrici e di riscaldamento, alle caratteristiche di isolamento termo-acustiche sono quelle risultanti dal capitolato allegato alla presente convenzione. Eventuali varianti interne, che devono essere autorizzate dal Comune, e che comunque non debbono riguardare la classe di finitura degli alloggi, non modificano il costo di costruzione fissato in convenzione.

Articolo quarto

Termini di inizio e ultimazione degli edifici

I termini di inizio ed ultimazione lavori verranno fissati nel titolo abilitativo che verrà rilasciato ai sensi dell'art. 77 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e smi.

Articolo quinto

Vigilanza sulle costruzioni convenzionate

Entro 120 (centoventi) giorni dall'ultimazione di tutti i lavori comunicata dal Soggetto attuatore il Comune accerta l'assolvimento da parte del Soggetto attuatore di tutti gli oneri previsti nella convenzione.

In corso d'opera il Comune può sempre verificare la corrispondenza degli alloggi alle caratteristiche di cui ai precedenti articoli 2 e 3.

Il Soggetto attuatore deve comunque richiedere la verifica del Comune alle seguenti fasi:

- 1) tracciamento ed esecuzione delle fondazioni;
- 2) solaio di copertura,

nonché per tutti gli adempimenti di cui non sia possibile la verifica a lavori ultimati. Trascorsi 120 (centoventi) giorni dalla richiesta del Soggetto attuatore la verifica si intende effettuata favorevolmente.

E' comunque salva l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 13 nel caso in cui venga altrimenti accertata la non



corrispondenza degli alloggi alle caratteristiche di cui agli artt. 2 e 3 della presente convenzione.

Articolo sesto

Determinazione del prezzo massimo di cessione complessivo di tutte le unità immobiliari convenzionate

Il prezzo massimo complessivo di cessione di tutte le unità immobiliari convenzionate è determinato in osservanza dei criteri di cui alla G.R.T. n. 328/96, aggiornata con G.R.T. n. 49/2011.

Articolo settimo

Prezzo di cessione dei singoli alloggi

Il prezzo massimo complessivo relativo a tutte le unità immobiliari convenzionate è determinato ai sensi del precedente articolo, ed esplicitato nella seguente tabella:

Tipo 1	Sup immobile	parametro di riduzione	Sup convenzionale	costo al mq utile	
Sup netta abitativa	68,95	100%	68,95	€ 2.000,05	€ 137.903,45
Sup netta non abitativa	83,92	60%	50,35	€ 2.000,05	€ 100.706,52
Posto auto	25,00	60%	15,00	€ 2.000,05	€ 30.000,75
		mq.	134,30	prezzo alloggio	€ 268.610,72
numero alloggi	8	tot. SC	1074,42		

Tipo 2 in testata	Sup immobile	parametro di riduzione	Sup convenzionale	costo al mq utile	
Sup netta abitativa	57,87	100%	57,87	€ 2.000,05	€ 115.742,89
Sup netta non abitativa	91,38	60%	54,83	€ 2.000,05	€ 109.658,74
Posto auto	25,00	60%	15,00	€ 2.000,05	€ 30.000,75
		mq.	127,70	prezzo alloggio	€ 255.402,38
numero alloggi	2	tot. SC	255,40		

Tipo 2 al centro	Sup immobile	parametro di riduzione	Sup convenzionale	costo al mq utile	
Sup netta abitativa	57,87	100%	57,87	€ 2.000,05	€ 115.742,89
Sup netta non abitativa	91,38	60%	54,83	€ 2.000,05	€ 109.658,74



Posto auto	12,50	60%	7,50	€ 2.000,05	€ 15.000,38
		mq.	120,20	prezzo alloggio	€ 240.402,01
numero alloggi	5	tot. SC	600,99		

I prezzi di cui sopra, stante la tipologia "schiera", imposta dal Regolamento Urbanistico, potranno essere incrementati del valore del verde privato ad essi assegnato in ragione di €. 50/00 al mq.

Articolo ottavo

Criteria per la determinazione dei canoni di locazione

II canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze è determinato nella misura massima del 2% del prezzo di cessione delle unità immobiliari a cui si riferisce, stabilito ai sensi del precedente articolo sesto.

Articolo nono

Revisione del prezzo di cessione delle unità immobiliari e del canone di locazione

II prezzo massimo di cessione e del canone di locazione così come determinato dagli articoli precedenti è suscettibile di periodiche variazioni con la frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della presente convenzione.

Articolo decimo

Requisiti dei destinatari degli alloggi

I destinatari degli alloggi dovranno avere i seguenti requisiti:

- a) avere la cittadinanza italiana, o di uno Stato appartenente all'Unione Europea, oppure di un altro Stato purché siano nelle condizioni stabilite dall'art. 40, comma 6, del Dlgs 25 luglio 1998, n. 386, "Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero";



- b) avere la residenza o esercitare l'attività lavorativa, esclusiva o prevalente, nell'ambito territoriale del Comune di Carrara;
- c) non essere titolari di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- d) avere un reddito annuo complessivo del nucleo familiare, (ISE), non superiore al limite massimo determinato ai sensi dell'art. 21 della legge 457/78 e s.m.i., i redditi dei singoli componenti il nucleo familiare devono essere riferiti allo stesso anno, con riferimento al limite di reddito vigente alla data dell'assegnazione;
- e) gli alloggi eventualmente destinati alla locazione sono prioritariamente destinati alle seguenti categorie:
 - le giovani coppie come definite dalla Tabella B allegata alla L.R.T. 96/96;
 - i lavoratori in mobilità ai sensi della legge 233/91 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - i lavoratori extracomunitari regolari, ai soli fini di ricongiungimento familiare.

Si precisa quanto segue:

- a) per nucleo si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi; fanno parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado purché la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio due anni prima della data di stipula del contratto di locazione in godimento o di concessione, assegnazione o stipula dell'atto preliminare d'acquisto dell'alloggio, e sia dimostrata nelle forme di legge;
- b) sono equiparate al nucleo familiare, le situazioni di convivenza finalizzate alla reciproca assistenza morale e materiale, che siano instaurate e durino stabilmente da almeno due anni alla data di stipula del contratto di locazione in godimento o di concessione, assegnazione o stipula dell'atto preliminare d'acquisto dell'alloggio e



- siano dichiarate in forma pubblica con atto di notorietà da parte del richiedente e dei conviventi;
- c) nel caso di figli conviventi coniugati ovvero di nuovi nuclei familiari o situazioni equiparate che intendono concorrere autonomamente alla fruizione dei benefici, l'accertamento dei requisiti soggettivi si valuta sempre in forma cumulativa, ma prescindendo dai nuclei familiari di appartenenza; i nuovi nuclei devono risultare formalmente costituiti ovvero dimostrati nelle forme di legge entro e non oltre i sei mesi successivi alla data di stipula del contratto e assumere la residenza nell'alloggio;
 - d) per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi imponibili di tutti i componenti il nucleo stesso, al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari e al lordo delle imposte e della deduzione per assicurare la progressività dell'imposizione di cui all'art. 11 del D.P.R. 917/86 e successive modificazioni.

Oltre all'imponibile fiscale vanno computati tutti gli emolumenti, indennità, pensione, sussidi o qualsiasi titolo percepiti, compresi quelli esentasse. Il reddito di riferimento è quello relativo all'ultima dichiarazione fiscale, fatta salva per gli alloggi destinati alla locazione in godimento, la facoltà del Comune di assumere come base di riferimento i redditi dell'anno di stipula del contratto.

Articolo undicesimo Aree

Il Soggetto Attuatore si obbliga per se e per gli eventuali aventi causa a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a parcheggio e viabilità pubblica indicate nel programma costruttivo ed in particolare nella Tav. n. _____ con coloritura _____

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad imporre per se e per eventuali aventi causa, servitù di uso pubblico, alle aree per



parcheggi, percorsi pedonali e verde, così come definite nell'allegato elaborato grafico.

Articolo dodicesimo Urbanizzazione secondaria

Il Programma costruttivo non prevede la realizzazione e/o acquisizione di alcuna opera di urbanizzazione secondaria.

Articolo tredicesimo Contributo per oneri di urbanizzazione

In relazione all'intervento edificatorio previsto dal Programma con destinazione residenziale, in conformità a quanto stabilito dalle norme vigenti, il Soggetto Attuatore si obbliga a corrispondere in favore del Comune di Carrara, ed ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire, il contributo previsto dall'art. 120 della L.R. 1/2005, il cui importo sarà quantificato definitivamente in fase di rilascio del permesso di costruire, sulla base di quanto stabilito dalla legge regionale sopra citata, dalla delibera del C.C. delibera n. 39 del 11/04/07 e successive modifiche. Non è dovuto il contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 121 della L.R. 1/2005 ai sensi dell'art. 122 della stessa legge.

Articolo quattordicesimo Scomputo dal contributo del costo delle opere di urbanizzazione primaria

Dal contributo relativo al permesso di costruire sarà possibile scomputare il costo delle eventuali opere di urbanizzazione primaria che il Soggetto Attuatore realizzi direttamente secondo il relativo progetto che dovrà essere approvato dal Comune con le modalità previste dalla vigente normativa in materia.

Articolo quindicesimo *Rapporti con Aziende ed Enti erogatori di servizi*



La Società Cooperativa Promedil si obbliga in solido, per quanto attiene l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende anche non comunali, a richiedere i necessari assentimenti anche prescritti e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

Articolo sedicesimo
Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

1. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel Programma Costruttivo, in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.
2. Le istanze di permesso di costruire seguiranno le ordinarie norme e disposizioni di legge, vigenti in materia.
3. Gli interventi edilizi previsti dal Programma costruttivo dovranno essere conformi ai tipi edilizi previsti e descritti negli appositi elaborati grafici allegati, salvo che, in sede di progettazione esecutiva, finalizzata al rilascio dei Permessi di Costruire, si apportino modifiche che non incidano sul dimensionamento, sulla dotazione di spazi a standard, sul rispetto degli indici di piano, e norme regolamentari in materia di igiene e sanità, sicurezza e antisismiche, in conformità a quanto stabilito dal penultimo comma dell'art. 17 della legge 6/8/1967, n. 765.



Articolo diciassettesimo
Trasferimento del permesso di costruire

Nel caso di trasferimento del permessi di costruire prima della ultimazione degli alloggi convenzionati, il nuovo Soggetto attuatore, purché sia in possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi disposti dalla legge, potrà subentrare nella posizione giuridica del precedente, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

L'istanza di voltura del permesso di costruire deve essere presentata al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo, redatta per atto pubblico, con la quale il subentrante nel permesso di costruire si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole della presente convenzione.

Articolo diciottesimo
Trasferimento degli alloggi convenzionati

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti o i , e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del Soggetto attuatore, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Cod. Civile.

Articolo diciannovesimo
Durata della convenzione

La durata di validità della presente convenzione è determinata in anni 25 (venticinque).

In caso di annullamento o decadenza del permesso di costruire, la presente convenzione è risolta di diritto.



Articolo ventesimo
Trascrizione della convenzione

La convenzione, con le eventuali integrazioni o modifiche, viene trascritta nei registri immobiliari a cura e a spese del Soggetto attuatore.

Articolo ventunesimo
Spese della convenzione

Le spese della convenzione e sua registrazione sono a carico del Soggetto attuatore che vi si obbliga.

Articolo ventiduesimo
*Sanzioni contrattuali a carico del Soggetto attuatore, dei suoi
aventi causa e dei successivi proprietari inadempienti*

Ogni pattuizione stipulata dal Soggetto attuatore, dai suoi aventi causa e dai successivi proprietari, in violazione dei requisiti soggettivi dei destinatari degli alloggi (articolo decimo della presente convenzione) nonché in violazione delle clausole delle presente convenzione, relativamente ai prezzi di cessione e/o di locazione degli alloggi, è nulla.

I vincoli imposti dalla presente convenzione relativi alla cessione delle singole unità abitative, nonché al canone massimo delle stesse, potranno essere rimossi, trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento, nelle forme e con le modalità di cui all'art. 31 comma 49 ter della Legge 448/98 e s.m.i.

Al fine di poter applicare le disposizioni di cui sopra si da atto che il costo di acquisizione del terreno è quello indicato nel rogito Notaio Cesare Gattoni di Carrara rep. 117 del 29.3.2007 reg. Carrara il 30.3.2007 n. 372 trascritto a Massa il 31.3.2007 n.r.p. 2525 ammontante a €. 970.000/00 (novecentosettantamila/00), e che il costo convenzionale riconosciuto ai fini dello svincolo di cui sopra ammonta ad €.479.510,20(quattrocentosettantanovemilacinquecentodieci/20).

Nel caso di inosservanza anche parziale, delle caratteristiche costruttive influenti sulla determinazione del prezzo di



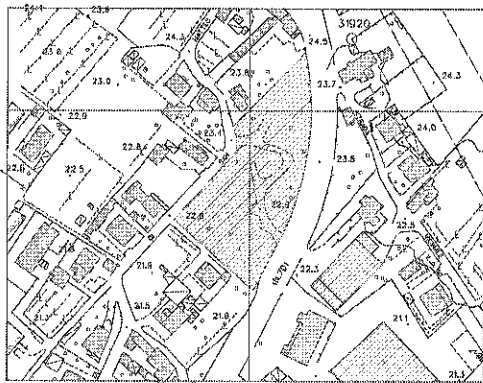
cessione e quindi del canone di locazione, il Comune può, a sua discrezione, imporre il rispetto delle prescrizioni previste nel capitolato oppure l'adeguamento del prezzo e del canone fissati in convenzione.

Nel caso in cui il Comune richieda l'adeguamento del canone di locazione, il Soggetto attuatore, suoi aventi causa e successivi proprietari sono tenuti al pagamento di una penale così determinata: doppio della differenza tra il canone di locazione fissato in convenzione e il nuovo canone adeguato, per 9 anni.

Articolo ventitreesimo
Risoluzione dei conflitti e delle controversie

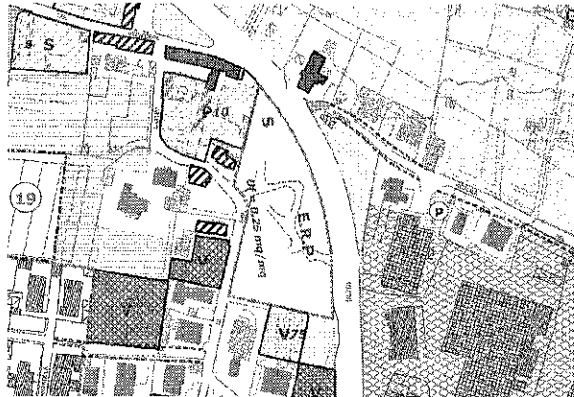
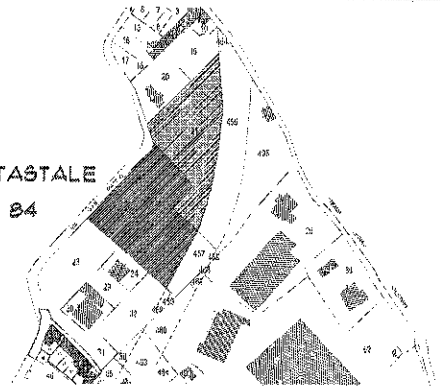
Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente alla presente convenzione, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, entrambe le parti ricorreranno all'arbitrato ai sensi degli artt. 806 e segg. del Codice di procedura civile.



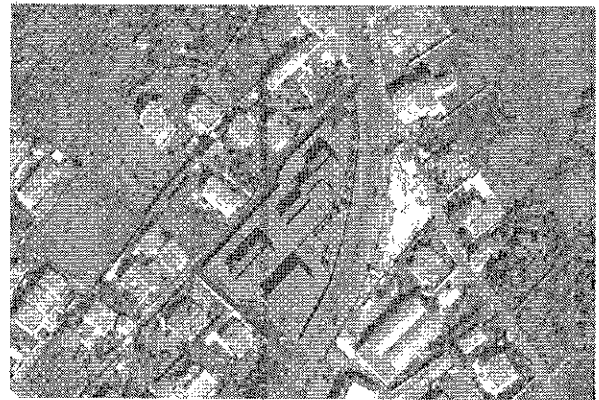


STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO

STRALCIO CATASTALE
FOGLIO N 84



STRALCIO PRG



Fotoinserimento in foto aerea

Programma costruttivo di edilizia convenzionata ex art. 35 L. 865/71

Tavola 0 : Inquadramento cartografico

Località NAZZANO

Fg. 84 mapp. 21 - 22 - 25

scala 1: 2.000

Aprile 2013



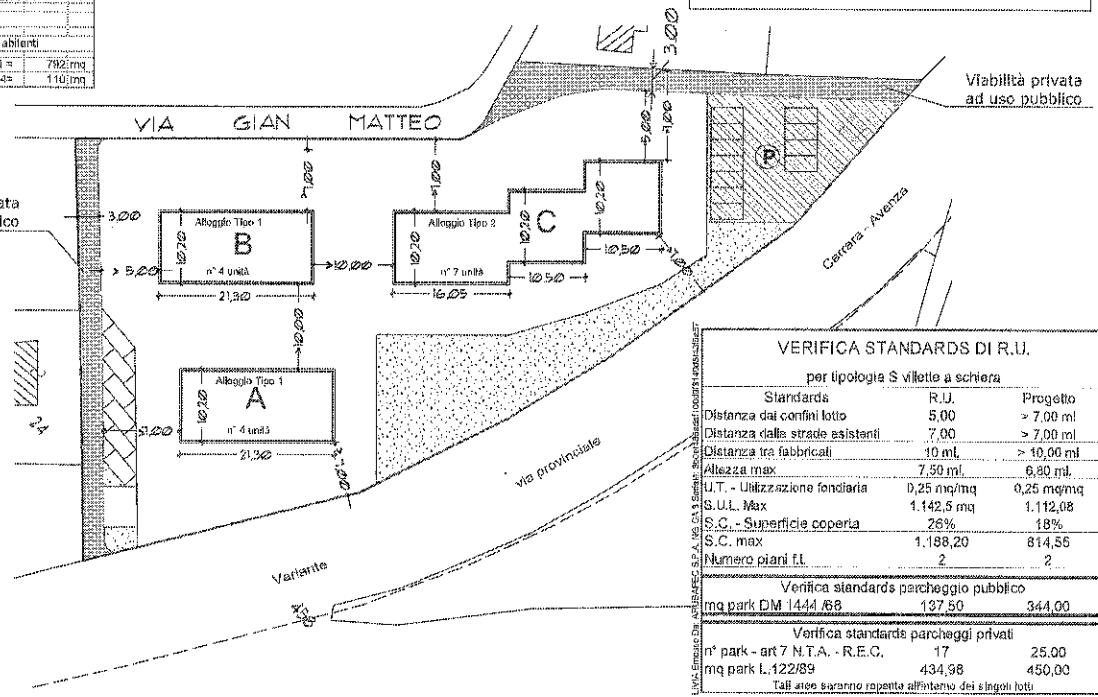
COMUNE DI CARRARA
Settore Urbanistico e SUAP

Caratteristiche del lotto	
Superficie catastale lotto	4.570,00 mq
SUL totale insediamento	1.112,08 mq
Volume totale insediamento	4.349,84 mc
Totale abitanti effettivi da insediare	
Affitto tipo 1 - n° 3 abitanti x n° 8 alloggi	3 x 8 = 24
Affitto tipo 2 - n° 2 abitanti x n° 7 alloggi	2 x 7 = 14
Totale insediamenti reali n°	
38	
Calcolo abitanti come da DM 2/4/68 n°1444	
Abitanti da insediare = n°/25 mq sul	1.112,08/25 = 44
Calcolo standard come da DM 2/4/68 n°1444	
Prudenzialmente si calcolano gli standard sui 44 abitanti	
Superficie per standard =	16 mq x abitanti = 15 x 44 = 792 mq
di cui a parcheggio pubblico =	2,5 mq x abitanti = 2,5 x 44 = 110 mq

Aree da cedere per standards pubblici DM 2/4/68 n° 1444	
Verde pubblico	= 558,00 mq
Area a parcheggio compreso spazi di manovra	= 344,00 mq
superficie per standards	= 902,00 mq > 792 mq

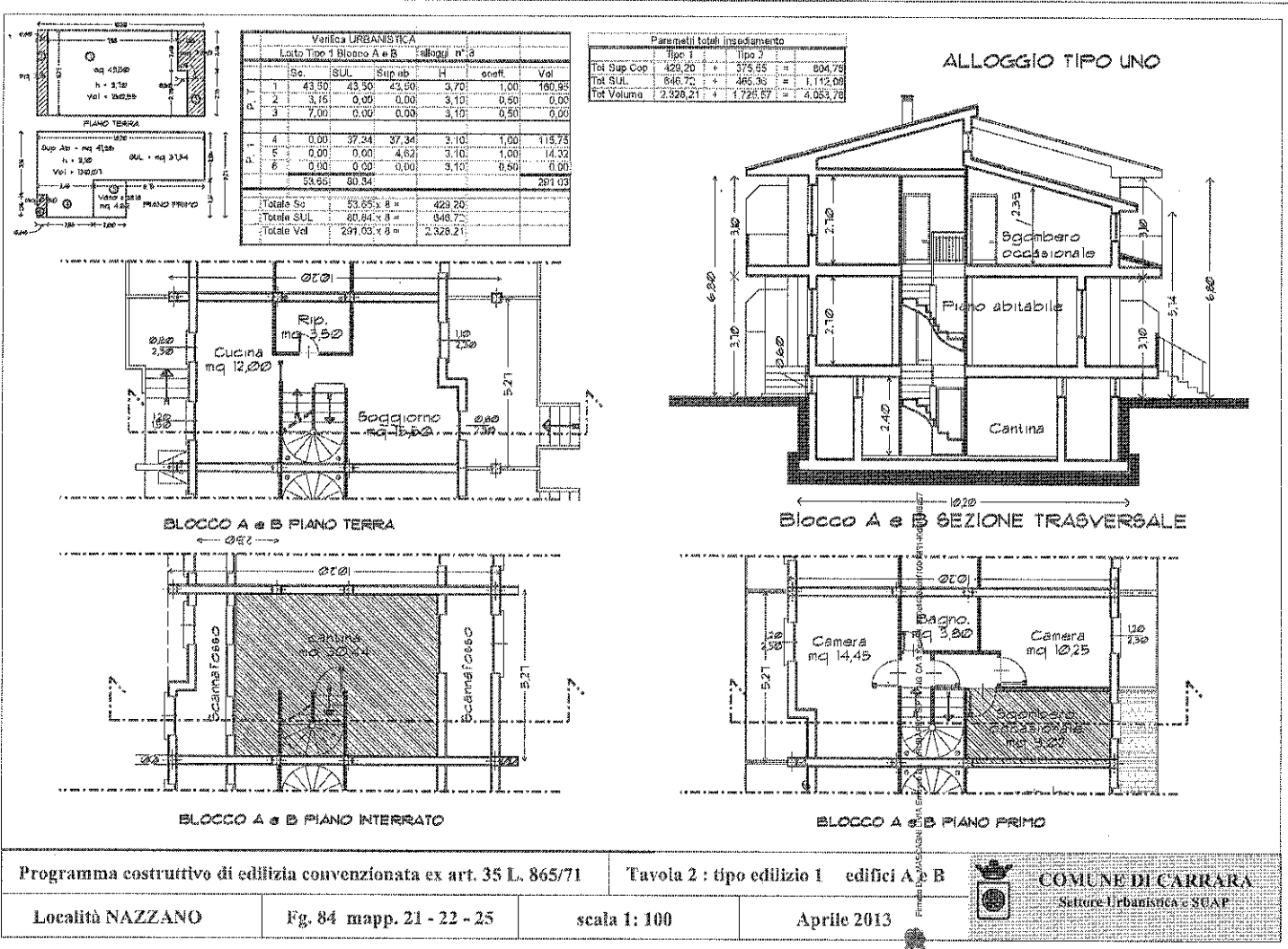
Legenda

- Perimetro area di Intervento E.R.P.
- G2 - Verde Pubblico
- G3 - Parcheggi pubblici
- F4 - Viabilità privata ad uso pubblico



VERIFICA STANDARDS DI R.U.		
per tipologia S villette a schiera		
Standards	R.U.	Progetto
Distanza dai confini lotto	5,00	> 7,00 ml
Distanza dalle strade esistenti	7,00	> 7,00 ml
Distanza tra fabbricati	10 ml	> 10,00 ml
Altezza max	7,50 ml	6,80 ml
U.T. - Utilizzazione fondiaria	0,25 mq/mq	0,25 mq/mq
S.U.L. Max	1.142,5 mq	1.112,08
S.C. - Superficie coperta	28%	18%
S.C. max	1.198,20	814,56
Numero piani fl.	2	2
Verifica standards parcheggio pubblico		
mq park DM 1444/68	137,50	344,00
Verifica standards parcheggi privati		
n° park - art 7 N.T.A. - R.E.C.	17	25,00
mq park L.122/89	434,98	450,00

Tali aree saranno ripartite all'interno dei singoli lotti



Programma costruttivo di edilizia convenzionata ex art. 35 L. 865/71

Tavola 2 : tipo edilizio 1 edifici A e B

Località NAZZANO

Fig. 84 mapp. 21 - 22 - 25

scala 1: 100

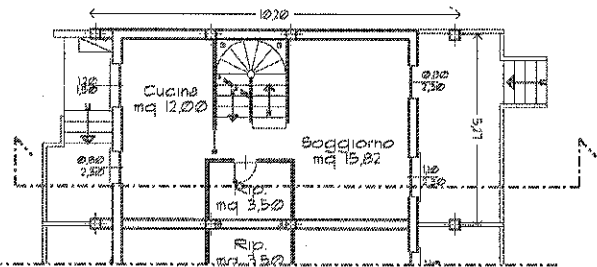
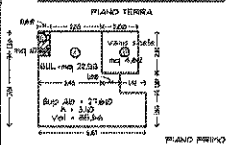
Aprile 2013



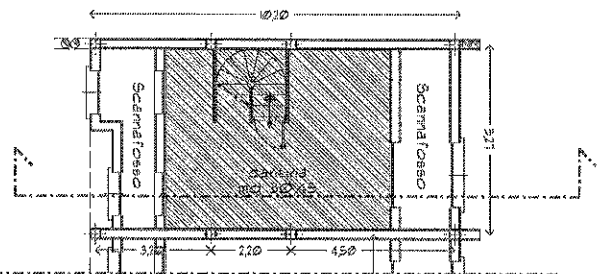
COMUNE DI CARRARA
Settore Urbanistica e SGAP

Verifica URBANISTICA						
Alloggio	Tipo 2	Blocco C		Blocco n°7		
	Sc.	ISUL	Sup ab.	H	coef.	Vol.
1	43,50	43,50	42,60	3,70	1,00	160,60
2	7,00	0,00	0,00	5,10	0,50	0,00
3	3,75	0,00	0,00	3,10	0,50	0,00
4	0,00	22,93	22,93	3,10	1,00	71,24
5	0,00	0,00	4,65	3,10	1,00	14,33
6	0,00	0,00	0,00	3,10	0,50	0,00
Totale Sc		53,65	7			375,83
Totale ISUL		66,48	7			465,28
Totale Vol		246,51	7			1.725,57

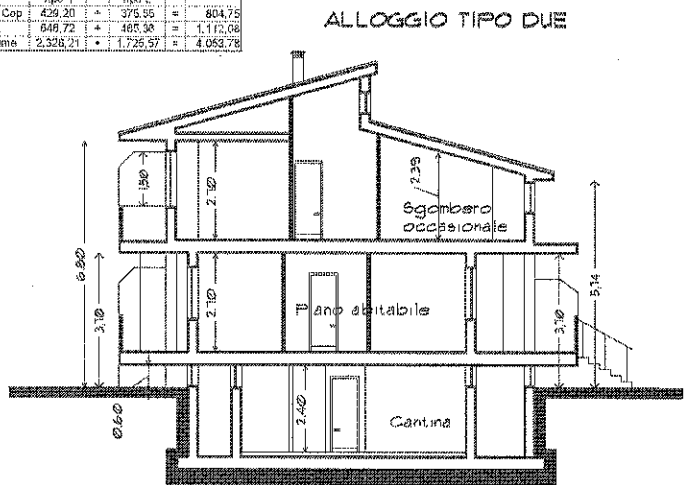
Parametri totali insediamento			
	Tipo 1	Tipo 2	
Tot Sup Cop.	429,20	=	375,83
Tot ISUL	549,72	=	465,28
Tot Volume	2.326,21	=	1.725,57



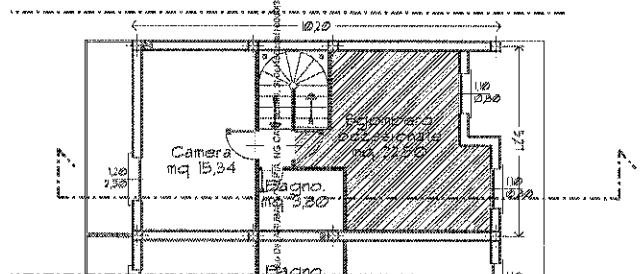
BLOCCO C PIANO TERRA



BLOCCO C PIANO INTERRATO



Blocco C SEZIONE TRASVERSALE



BLOCCO C PIANO INTERRATO

Programma costruttivo di edilizia convenzionata ex art. 35 L. 865/71

Tavola 3 : tipo edilizio 2 edificio C

Località NAZZANO

Fig. 84 mapp. 21 - 22 - 25

scala 1: 100

Aprile 2013



COMUNE DI CARRARA
Settore Urbanistica e SUAP

LIVIA MASCAGNI
Architetto

TRIBUNALE DI MASSA

ILL.MA SIG.RA GIUDICE DELLE E.I.
DOTT.SSA ELISA PINNA

Oggetto: E.I. n. [REDACTED]
[REDACTED]

Relazione integrativa di C.T.U. in risposta alle Osservazioni della Ditta esecutata.

Ill.ma Sig.ra Giudice,

io sottoscritta Arch. LIVIA MASCAGNI, in qualità di C.T.U. nel procedimento in epigrafe, tenendo conto che in data 21/9/2015 la parte eseguita [REDACTED] ha depositato Osservazioni, comprensive di tre perizie allegate, alla relazione di stima redatta dalla scrivente, e che in data 27/09/2015, la S.V. Ill.ma, ritenendo che fosse opportuno un ulteriore approfondimento da parte mia della Convenzione Urbanistica oggetto del compendio pignorato, anche al fine di evitare contestazioni o azioni di risarcimento da parte dell'aggiudicatario, ha disposto che *"il Perito stimatore riesamini la questione della Convenzione anche alla luce delle note depositate dal debitore. tenuto conto delle perizie allegate, depositando una relazione integrativa entro 10 giorni dalla prossima udienza fissata"*, in risposta alle citate Osservazioni dichiaro quanto segue.

L'Arch. Filippo Menconi, tecnico incaricato dalla [REDACTED] eseguita, nonché progettista nel Programma costruttivo di edilizia convenzionata in oggetto, nel contestare il criterio di stima adottato dalla sottoscritta C.T.U. basato sull'applicazione di prezzi di mercato relativi ad edilizia libera (prezzi OMI), precisa che la cessione degli immobili di cui trattasi è vincolata ad una **Convenzione Urbanistica** ex art. 187, L.R. 65/2014, facendo questi parte delle aree destinate ad **Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)**.

Più precisamente, ai sensi del citato art. 187, comma 1, lett. e) della L.R. 65/2014, la **determinazione del costo delle aree di cui in fattispecie non deve superare il 20% del costo di costruzione dell'art. 183, medesimo disposto normativo.**

Il costo di costruzione di cui a quest'ultimo articolo viene determinato ogni cinque anni con Deliberazione della Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 185, comma 1, L.R. 65/2014.

Ai sensi della D.G.R. n. 328 del 18/3/1996, come aggiornata alla data del 3/6/2015 con D.D. n. 2431, viene stabilito il limite di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata.

Ai sensi del D.D. n. 6315 del 24/12/2014, per gli interventi di nuova edificazione la Superficie complessiva (Sc) è il quantitativo (mq) ottenuto sommando la superficie



LIVIA MASCAGNI

Architetto

utile abitabile (Su) con il 60% della superficie non residenziale (Snr) e della superficie per parcheggi (Sp).

La Snr sarà conteggiata fino ad un max del 45% della Su, così come per la Sp. Per ciò che concerne i costi di realizzazione di cui all'Allegato A della citata DD 2431/2015, relativamente alla "Nuova edificazione" per edifici a schiera, tipologia imposta dal Regolamento Urbanistico (vedi art. 7 della Convenzione Urbanistica del 1/7/2014), risulta quanto segue:

- COSTO BASE DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.N.) = €/mq 889,09;
- COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.N.) = €/mq 995,78;
- COSTO TOTALE INTERVENTO (C.T.N.) = €/mq 1.414,01.

Pertanto nel caso specifico, in applicazione dei parametri di cui sopra, risulta quanto segue:

$S_c = S_u + 60\% (S_{nr} + S_p) = S_u 1.142,50 \text{ mq}$ (vedi tav. 1 allegata alla Convenzione ...)
 $+ 60\%(45\% S_u + 45\% S_u) = 1.142,50 \text{ mq} + 60\% (514,12 + 514,12) = 1142,50 + 616,94$
 $= \text{mq } 1.759,44.$

Conseguentemente il Costo di costruzione dell'intervento è pari a:

$S_c \times C.R.N. = 1.759,44 \text{ mq} \times 995,78 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.752.019,10.$

Visto che ai sensi dell'art. 187, comma 1, lett. e) della L.R. 65/2014, la determinazione del costo delle aree di cui in fattispecie non deve superare il 20% del costo di costruzione si avrà il seguente valore:

$\text{€ } 1.752.019,10 \times 20\% = \text{€ } 350.403,82.$

Si precisa inoltre quanto segue:

- alla lettera k) in premessa alla Convenzione si statuisce "che il Consiglio Comunale con delibera n. 49 del 1/07/2013 ha approvato il Programma Costruttivo straordinario di cui sopra in loc. Nazzano, nelle aree sopraccitate; unitamente allo schema della presente convenzione, fissando, altresì, il termine entro il quale realizzare le opere oggetto del programma costruttivo stesso in anni 10, decorrenti dalla data di approvazione della sopraccitata delibera;

- L'art. 11 della citata Convenzione stabilisce che: "Il Soggetto Attuatore si obbliga per se e per gli eventuali aventi causa a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a parcheggio e viabilità pubblica indicate nel programma costruttivo ed in particolare nella Tav. n.1 con coloritura verde lett. "G2" e azzurro lettera "P" (per un totale di 902,00 mq. – vedi allegato Tav. 1 – n.d.r.).

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad imporre per se e per eventuali aventi causa, servitù di uso pubblico, alle aree per parcheggi, percorsi pedonali e verde, così come definite nell'allegato elaborato grafico.

- Si ritiene utile inoltre riportare quanto dichiarato dall'Arch. Menconi nella sua relazione depositata in data 21/09/2015 e cioè che: "...la stessa Convenzione e tutta la normativa da cui deriva limita fortemente le figure che possono edificare il citato Programma Costruttivo di Edilizia Residenziale Pubblica, limitandolo, di fatto ad una

Via Roma, 78 – 54038 Montignoso (MS) – Tel/fax 0585-349438



44483/2013 confermato in data 30/12/2013, agli atti, ed in virtù della deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 01/07/2013, esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme all'originale, si allega al presente atto "Allegato 1" per farne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per concorde dispensa delle parti.

2) [REDACTED] nato a Pistoia il 16 giugno 1955, residente in Carrara, Cap. 54033, Via Comano n. 59, codice fiscale: [REDACTED], il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio ma in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante nominato con atto del 19/11/2012, dell' [REDACTED] [REDACTED] con sede in Carrara, Cap. 54033, Via VII luglio, 16 Bis capitale sociale euro 12.000,00 (dodicimila/00), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Massa Carrara [REDACTED] data atto di costituzione 23/03/1988, numero R.E.A. [REDACTED] del 02/05/1988, giusta Visura Ordinaria della C.C.I.A.A. di Massa Carrara, Documento n. [REDACTED] estratto dal Registro delle Imprese in data 09/06/2014, che viene allegato al presente contratto per farne parte integrante e sostanziale "Allegato 2", con i poteri per quanto in oggetto in forza delle vigenti norme di organizzazione e funzionamento della Società, omissa la lettura di detto allegato ai comparenti, per espressa dispensa avutane dagli stessi.



Promedit ha proposto al Comune di Carrara di realizzare direttamente sull'area di proprietà un Programma costruttivo straordinario di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi dell'art. 51 legge 865/71 e dell'art. 22 legge 179/92;

e) che in detta proposta si dava atto che la [REDACTED] [REDACTED] è titolare per legge e per statuto dei requisiti legittimanti l'avvio di tale intervento ai fini di far conseguire l'acquisto di "prima casa" ai propri associati o a terzi in possesso a loro volta dei requisiti previsti dalle normative vigenti e dalla presente convenzione;

f) che la destinazione urbanistica dell'area di proprietà della suddetta Società Cooperativa è conforme alla realizzazione del Programma Costruttivo richiesto in quanto è destinato dal Regolamento Urbanistico vigente a "ERP" - Edilizia Residenziale Pubblica - così come dispone la delibera del C.C. n. 59 del 05/08/2005 e come appare classificato sulla tavola 3C/II del Regolamento Urbanistico stesso;

g) che il Programma Costruttivo straordinario prevede la realizzazione di unità abitative, inserite all'interno di edifici aventi la tipologia della villetta a schiera, suddivise in tre stecche tra di loro autonome;

h) che le aree come sopra indicate, rappresentano il 100%, calcolato in base all'imponibile catastale, degli immobili ricadenti nel compendio immobiliare destinato a E.R.P. sopra evidenziato;



ai) che il Consiglio Comunale con delibera n. 39 del 11/04/07 ha localizzato il Programma Costruttivo straordinario in loc. Nazzano, nelle aree sopraccitate, confermando la destinazione urbanistica dell'area in "Edilizia Residenziale Pubblica", approvando contestualmente la relativa bozza di convenzione, e con successiva delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 9.2.2009 viene modificato ed integrato lo schema di convenzione:

1) che, stante la mancata realizzazione del predetto Programma Costruttivo, in data 13/09/2011 la [REDACTED] ha proposto al Comune di Carrara un Nuovo Programma Costruttivo per la realizzazione di n. 15 alloggi inseriti all'interno di edifici aventi la tipologia della villetta a schiera, suddivisi in tre stecche tra di loro autonome, il tutto come meglio rappresentato negli schemi grafici (Tav. 0-1-2-3) che si allegano alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale "Allegato 3";

k) che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 49 del 01/07/2013, esecutiva ha approvato il Programma Costruttivo straordinario di cui sopra in loc. Nazzano, nelle aree sopraccitate; unitamente allo schema della presente convenzione, fissando, altresì, il termine entro il quale realizzare le opere oggetto del programma costruttivo stesso in anni 10 (dieci), decorrenti dalla data di approvazione



della sopracitata deliberazione;

Tutto ciò premesso, considerato e descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti, come sopra specificate, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo primo (Oggetto della convenzione)

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche previste da Regolamento Urbanistico vigente per l'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Carrara al Fg. 84 mappali 21 - 22 - 25 interessata dal Programma Costruttivo straordinario di edilizia residenziale pubblica approvato dal C.C. con delibera n. 49 del 01/07/2013, costituito dagli elaborati grafici, descrittivi e normativi da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il Programma Costruttivo straordinario prevede la realizzazione di n. 3 edifici, comprendenti n. 15 alloggi per mq. 1.112,08 di S.U.L. residenziale, da realizzare con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Il Soggetto attuatore si impegna ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione nella misura determinata dalla presente convenzione.

Articolo secondo (Caratteristiche tipologiche)

Le caratteristiche tipologiche degli alloggi sono le seguenti:

- * n° 8 alloggi (tipologia 1) di mq. 134,30 di S.C. sviluppata



su due livelli di piano oltre sottotetto, terrazze, logge e balconi e giardino a verde esclusivo con posto auto privato;

* n° 2 alloggi (tipologia 2-testata) di mq. 127,70 di S.C. sviluppata su due livelli di piano oltre sottotetto, terrazze, logge e balconi e giardino a verde esclusivo con posto auto privato;

* n° 5 alloggi (tipologia 2-centrale) di mq. 120,20 di S.C. sviluppata su due livelli di piano oltre sottotetto, terrazze, logge e balconi e giardino a verde esclusivo con posto auto privato;

Articolo terzo (Caratteristiche costruttive e grado di finitura degli alloggi)

Le caratteristiche costruttive e di finitura relative ai pavimenti degli alloggi e servizi, alle pareti, agli infissi interni ed esterni, agli impianti sanitari, elettrici e di riscaldamento, alle caratteristiche di isolamento termico-acustico sono quelle risultanti dal Capitolato Speciale di Appalto redatto dal progettista Arch. Menconi Filippo in data 26/03/2011 che le parti dichiarano di conoscere ed accettare che viene allegato alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale "Allegato 4", omessane la lettura per concorde dispensa delle parti.

Eventuali varianti interne, che devono essere autorizzate dal Comune, e che comunque non debbono riguardare la classe di



finitura degli alloggi, non modificano il costo di costruzione fissato in convenzione.

Articolo quarto (Termini di inizio e ultimazione degli edifici)

I termini di inizio ed ultimazione lavori verranno fissati nel titolo abilitativo che verrà rilasciato ai sensi dell'art. 77 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e s.m.i.

Articolo quinto (Vigilanza sulle costruzioni convenzionate)

Entro 120 (centoventi) giorni dall'ultimazione di tutti i lavori comunicata dal Soggetto attuatore il Comune accerta l'assolvimento da parte del Soggetto attuatore di tutti gli oneri previsti nella convenzione.

In corso d'opera il Comune può sempre verificare la corrispondenza degli alloggi alle caratteristiche di cui ai precedenti articoli 2 e 3.

Il Soggetto attuatore deve comunque richiedere la verifica del Comune alle seguenti fasi:

- 1) tracciamento ed esecuzione delle fondazioni;
- 2) solaio di copertura.

nonché per tutti gli adempimenti di cui non sia possibile la verifica a lavori ultimati. Trascorsi 120 (centoventi) giorni dalla richiesta del Soggetto attuatore la verifica si intende effettuata favorevolmente.

E' comunque salva l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 13 nel caso in cui venga altrimenti accertata la non



corrispondenza degli alloggi alle caratteristiche di cui agli artt. 2 e 3 della presente convenzione.

Articolo sesto (Determinazione del prezzo massimo di cessione complessivo di tutte le unità immobiliari convenzionate)

Il prezzo massimo complessivo di cessione di tutte le unità immobiliari convenzionate è determinato in osservanza dei criteri di cui alla G.R.T. n. 328/96, aggiornata con G.R.T. n. 49/2011.

Articolo settimo (Prezzo di cessione dei singoli alloggi)

Il prezzo massimo complessivo relativo a tutte le unità immobiliari convenzionate è determinato ai sensi del

precedente articolo, ed esplicitato nella Tabella "A" che

viene allegata alla presente Convenzione per farne parte

integrante e sostanziale "Allegato 5", che le parti dichiarano

di conoscere ed accettare, omessane la lettura per dispensa

dei costituiti ed è così riassunto: prezzo ad alloggio per la

Tipologia 1 - Euro 268.610,72 (duecentosessantottomila-

seicentodisici/72) prezzo ad alloggio per la Tipologia 2 in

testata - Euro 255.402,98 (duecentocinquantacinquemila-

quattrocentodue/38) prezzo ad alloggio per la Tipologia 2 al

centro - Euro 240.402,01

(duecentoquarantamilaquattrocentodue/01).

I prezzi di cui sopra stante la tipologia "schiera", imposta

dal Regolamento Urbanistico, potranno essere incrementati del

valore del verde privato ad essi assegnato in ragione di euro



50/00 (cinquanta/00) al mq.

Articolo ottavo (Criteri per la determinazione dei canoni di locazione)

Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze è determinato nella misura massima del dueper cento del prezzo di cessione della unità immobiliari a cui si riferisce, stabilito ai sensi del precedente articolo sesto.

Articolo nono (Revisione del prezzo di cessione della unità immobiliari e del canone di locazione)

Il prezzo massimo di cessione e del canone di locazione così come determinato dagli articoli precedenti è suscettibile di periodiche variazioni con la frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della presente convenzione.

Articolo decimo (Requisiti dei destinatari degli alloggi)

I destinatari degli alloggi dovranno avere i seguenti requisiti:

a) avere la cittadinanza italiana, o di uno Stato appartenente all'Unione Europea, oppure di un altro Stato purché siano nelle condizioni stabilite dall'art. 10, comma 6, del Dlgs 25 luglio 1998, n. 386, "Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero";



b) avere la residenza o esercitare l'attività lavorativa, esclusiva o prevalente, nell'ambito territoriale del Comune di Carrara;

c) non essere titolari di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;

d) avere un reddito annuo complessivo del nucleo familiare, (ISEI, non superiore al limite massimo determinato ai sensi dell'art. 21 della legge 457/78 e s.m.i., i redditi dei singoli componenti il nucleo familiare devono essere riferiti allo stesso anno, con riferimento al limite di reddito vigente alla data dell'assegnazione;

gli alloggi eventualmente destinati alla locazione sono prioritariamente destinati alle seguenti categorie:

- le giovani coppie come definite dalla Tabella B allegata alla L.R.T. 96/96;

- i lavoratori in mobilità ai sensi della legge 233/91 e successive modificazioni ed integrazioni;

- i lavoratori extracomunitari regolari, ai soli fini di ricongiungimento familiare.

Si precisa quanto segue:

a) per nucleo si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi; fanno parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i



discendenti, i collaterali fino al terzo grado purché la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio due anni prima della data di stipula del contratto di locazione in godimento o di concessione, assegnazione o stipula dell'atto preliminare d'acquisto dell'alloggio, e sia dimostrata nelle forme di legge;

b) sono equiparate al nucleo familiare, le situazioni di convivenza finalizzate alla reciproca assistenza morale e materiale, che siano instaurate e durino stabilmente da almeno due anni alla data di stipula del contratto di locazione in godimento o di concessione, assegnazione o stipula dell'atto preliminare d'acquisto dell'alloggio e siano dichiarate in forma pubblica con atto di notorietà da parte del richiedente e dei conviventi;

c) nel caso di figli conviventi coniugati ovvero di nuovi nuclei familiari e situazioni equiparate che intendono concorrere autonomamente alla fruizione dei benefici, l'accertamento dei requisiti soggettivi si valuta sempre in forma cumulativa, ma prescindendo dai nuclei familiari di appartenenza; i nuovi nuclei devono risultare formalmente costituiti ovvero dimostrati nelle forme di legge entro e non oltre i sei mesi successivi alla data di stipula del contratto e assumere la residenza nell'alloggio;

d) per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi imponibili di tutti i componenti



il nucleo stesso, al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari e al lordo delle imposte e della deduzione per assicurare la progressività dell'imposizione di cui all'art. 11 del D.P.R. 917/86 e successive modificazioni.

Oltre all'imponibile fiscale vanno computati tutti gli emolumenti, indennità, pensione, sussidi e qualsiasi titolo percepiti, compresi quelli esentasse. Il reddito di riferimento è quello relativo all'ultima dichiarazione fiscale, fatta salva per gli alloggi destinati alla locazione in godimento, la facoltà del Comune di assumere come base di riferimento i redditi dell'anno di stipula del contratto.

Articolo undicesimo (Aree)

Il Soggetto Attuatore si obbliga per se e per gli eventuali aventi causa a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a parcheggio e viabilità pubblica indicate nel programma costruttivo ed in particolare nella Tav. n. 1 con coloritura verde lett. "G2" e azzurro lettera "P"

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad imporre per se e per eventuali aventi causa, servitù di uso pubblico, alle aree per parcheggi, percorsi pedonali e verde, così come definite nell'allegato elaborato grafico.

Articolo dodicesimo (Urbanizzazione secondaria)

Il Programma costruttivo non prevede la realizzazione e/o acquisizione di alcuna opera di urbanizzazione secondaria.

Articolo tredicesimo (Contributo per oneri di urbanizzazione)



servizi erogati da Enti ed Aziende anche non comunali, a richiedere i necessari assentimenti anche prescritti e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

Articolo sedicesimo (Destinazioni urbanistiche e norme edilizie)

1. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel Programma Costruttivo, in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.

2. Le istanze di permesso di costruire seguiranno la ordinaria normativa applicabile di legge, vigente in materia.

3. Gli interventi edilizi previsti dal Programma costruttivo dovranno essere conformi ai tipi edilizi previsti e descritti negli appositi elaborati grafici allegati, salvo che, in sede di progettazione esecutiva, finalizzata al rilascio dai Permessi di Costruire, si apportino modifiche che non incidano sul dimensionamento, sulla dotazione di spazi a standard, sul rispetto degli indici di piano, e norme regolamentari in materia di igiene e sanità, sicurezza e antisismiche, in conformità a quanto stabilito dal penultimo comma dell'art. 17 della legge 6/8/1967, n. 765.

Articolo diciassettesimo (Trasferimento del permesso di costruire)



Nel caso di trasferimento del permesso di costruire prima della ultimazione degli alloggi convenzionati, il nuovo Soggetto attuatore, purché sia in possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi disposti dalla legge, potrà subentrare nella posizione giuridica del precedente, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

L'istanza di voltura del permesso di costruire deve essere presentata al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo, redatta per atto pubblico, con la quale il subentrante nel permesso di costruire si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole della presente convenzione.

Articolo diciottesimo (Trasferimento degli alloggi convenzionati)

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del Soggetto attuatore, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di nonoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa



contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Cod. Civile.

Articolo diciannovesimo (Durata della convenzione)

La durata di validità della presente convenzione è determinata in anni 25 (venticinque).

In caso di annullamento o decadenza del permesso di costruire, la presente convenzione è risolta di diritto.

Articolo ventesimo (Trascrizione della convenzione)

La convenzione, con le eventuali integrazioni o modifiche, viene trascritta nei Registri Immobiliari presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara a cura e a spese del Soggetto attuatore.

Articolo ventunesimo (Spese della convenzione)

Le spese della convenzione e sua registrazione e trascrizione sono a carico del Soggetto attuatore che vi si obbliga.

Ai fini fiscali, le parti contraenti, nelle persone di cui sopra, dichiarano che il presente atto sconta l'imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'art. 10 della Tariffa allegata al DPR 131/1986, l'imposta ipotecaria in misura fissa ai sensi dell'art. 2 della Tariffa allegata al DPR 347/1990, non è dovuta l'imposta catastale, ai sensi dell'articolo 10 del D.lgs 347/1990 del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973 n. 601, l'imposta di bollo, essendo la



presente convenzione stipulata in modalità elettronica è di euro 155,00, ai sensi dell'art. 1 punto 1 bis n. 3 della Tariffa Parte I allegata al DPR 642/1972 come modificata dal DM 22.2.2007, s.m.i. La tassa ipotecaria di euro 35 sulla nota di trascrizione, ai sensi della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.lgs 347/1990 punto 1.1.

La registrazione e trascrizione del presente contratto sarà effettuata in formato elettronico con pagamento delle imposte attraverso Modello Unico.

Articolo ventiduesimo (Sanzioni contrattuali a carico del Soggetto attuatore, dei suoi aventi causa e dei successivi proprietari inadempienti)

Ogni pattuizione stipulata dal Soggetto attuatore, dai suoi aventi causa e dai successivi proprietari, in violazione dei requisiti soggettivi dei destinatari degli alloggi (articolo decimo della presente convenzione) nonché in violazione delle clausole della presente convenzione, relativamente ai prezzi di cessione e/o di locazione degli alloggi, è nulla.

I vincoli imposti dalla presente convenzione relativi alla cessione delle singole unità abitative, nonché al canone massimo delle stesse, potranno essere rimossi, trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento, nelle forme e con le modalità di cui all'art. 31 comma 49 ter della Legge 448/98 e s.m.i.

Al fine di poter applicare le disposizioni di cui sopra si da



atto che il costo di acquisizione del terreno è quello
indicato nel rogito Notaio in Carrara Cesare Gattoni
repertorio n. 177 raccolta 127 del 29.3.2007 registrato in
Carrara il 30.3.2007 al n. 372, trascritto in Massa il
31.3.2007 registro generale n. 3922, registro particolare n.
2525 ammontante a euro 970.000/00 (novecentosettantamila/00),
e che il costo convenzionale riconosciuto ai fini dello
svincolo di cui sopra ammonta ad Euro 479.510,20
(quattrocotoseptantanovemila-cinquecentodieci/20).

Nel caso di inosservanza anche parziale, delle caratteristiche
costruttive influenti sulla determinazione del prezzo di
cessione e quindi del canone di locazione, il Comune può, a
sua discrezione, imporre, il rispetto delle prescrizioni
previste nel capitolato oppure l'adeguamento del prezzo e del
canone fissati in convenzione.

Nel caso in cui il Comune richieda l'adeguamento del canone di
locazione, il Soggetto attuatore, suoi aventi causa e
successivi proprietari sono tenuti al pagamento di una penale
così determinata: doppio della differenza tra il canone di
locazione fissato in convenzione e il nuovo canone adeguato,
per 9 (nove)anni.

Articolo ventitreesimo (Risoluzione dei conflitti e delle
controversie)

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente
alla presente convenzione, fatte salve le diverse ed



inderogabili disposizioni di legge, entrambe le parti

ricorreranno all'arbitrato ai sensi degli artt. 806 e segg.

del Codice di procedura civile.

E, richiesto, lo Segretario Generale Rogante, ha ricevuto

questo atto, redatto da persona di mia fiducia mediante

strumenti informatici su n. 5 (cinque) fogli di cui n. 20

(venti) pagine a video, dandone lettura alle parti, ad

eccezione degli allegati omessi per espresso consenso delle

parti, le quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme

alle loro volontà, per cui a conferma lo sottoscrivono in mia

presenza con firma digitale, ai sensi dell'art. 24 del D.lgs

7.3.2005 n. 82 e artt. 6 commi 2 bis e 4 della legge 221/2012

di seguito verificata a mia cura ai sensi dell'art. 10 del

D.P.C.M. 30 Marzo 2009.

Inq. AMADEI LUCA

[REDACTED]

Dott. LEONCINI PIETRO

AGENZIA DEL TERRITORIO
Ufficio Provinciale di Massa - Carrara
NOTA DI TRASCRIZIONE

Trascritto il 09/04/2011

Reg. Cir. 5635

Reg. Part. 1456

Esatti Euro 170,00

COMUNE DI CARRARA

UFFICIO CONTRATTI
UFFICIO DI SEGRETARIA

IMPORTO EURO 151

VERSATO DA C.C.B. n. 17847

TESORIERE COMUNE DI CARRARA

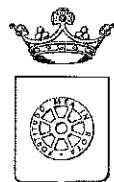
CON SOLLECITO BONIFICATO COME DA AUTORIZZAZIONE AGE. 477

DEL 30/08/2011

UFFICIO CONTRATTI

[Signature]





ORIGINALE

COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'oro al Merito Civile

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 49 del Registro Deliberazioni

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL NUOVO PROGRAMMA COSTRUTTIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN LOCALITA' NAZZANO E DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemilatredici, addì 1 (uno) del mese di Luglio, nella sede comunale, previ avvisi scritti notificati a tutti i Componenti, si è riunito il Consiglio Comunale convocato in adunanza straordinaria ed in seduta pubblica per le ore 18:30.

IL PRESIDENTE Dr. RAGONI LUCA presiede la seduta.

IL SEGRETARIO GENERALE Dott. LEONCINI PIETRO, che partecipa alla seduta, effettua l'appello nominale, con il risultato che segue:

		Pres			Pres
1	RAGONI LUCA Presidente	SI	14	DE PASQUALE FRANCESCO	SI
2	ZUBBANI ANGELO ANDREA Sindaco	NO	15	GIROMELLA FABRIZIO	SI
3	BARATTINI LUCA	SI	16	IARDELLA MARCO	SI
4	BERGITTO GIUSEPPE	SI	17	ISOPPI ENRICO	SI
5	BIENAIME' CLAUDIA BARBARA	SI	18	LAQUIDARA LANMARCO	SI
6	BOGGI LUCIO	SI	19	MARTINELLI MATTEO	SI
7	BONI CARLO	SI	20	MENCONI MASSIMO	NO
8	BONNI FEDERICO	NO	21	MUSETTI MARIA ELENA	SI
9	BOTTICI CRISTIANO	SI	22	POLETTI DAVIDE	SI
10	BUSELLI LEONARDO	SI	23	PUGNANA LUCA	SI
11	CONSERVA ROBERTO	SI	24	SCATTINA GIUSEPPE	SI
12	CORSI SIMONETTA	SI	25	TONARELLI LUCIANO	SI
13	CRUDELI ROBERTA	SI			
Totale presenti: 22			Totale assenti: 3		

IL PRESIDENTE Dr. RAGONI LUCA, constatato legale il numero dei presenti, dichiara aperta e valida la seduta.

Alla seduta sono presenti - senza facoltà di voto - gli Assessori: ANDREAZZOLI GIUSEPPINA, BERNARDI MASSIMILIANO, TRAVERSI FABIO, VANNUCCI ANDREA

Su proposta del Presidente vengono nominati scrutatori i Sigg.ri DE PASQUALE FRANCESCO, BONI CARLO, POLETTI DAVIDE.

OMISSIS

Si passa, quindi, alla discussione dell'argomento in oggetto indicato all'ordine del giorno.



Nel corso della seduta hanno preso posto in aula il Sindaco ed i consiglieri Menconi e Bonni (presenti n. 25);

Si dà atto che al momento della trattazione del presente argomento indicato in oggetto, sono presenti n. 21 componenti, avendo lasciato l'aula i consiglieri Barattini, Poletti, Corsi e Menconi;

E' relatore l'Assessore con delega alla Pianificazione territoriale/Urbanistica e SUAP Andrea Vannucci ;

Il Presidente Ragoni nomina scrutatore il consigliere Tonarelli, avendo lasciato l'aula il consigliere Poletti;

Interviene il Consigliere Bienaimè per esprimere la propria astensione al voto;

Poiché nessun altro Consigliere chiede di intervenire, il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione;

Svoltasi la votazione in forma palese per alzata di mano con l'assistenza degli scrutatori, si ottiene il seguente risultato, proclamato dal Presidente:

Presenti n. 21	Votanti n. 15
Voti Favorevoli	n. 15
Voti Contrari	n. 0
Astenuti	n. 6 (Martinelli, Bonni, De Pasquale, Bienaimè, Musetti e Laquidara)

La proposta di deliberazione è approvata, pertanto

“IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che in data 11.04.2007, con propria deliberazione n. 39, il Consiglio Comunale approvava la proposta, presentata dalla [REDACTED] relativa ad un Programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, da attuarsi su terreno ubicato in Carrara, località Nazzano, Via G. Matteo, catastalmente distinto al Fg. 84, particelle 21-22-25, unitamente allo schema di convenzione che avrebbe dovuto essere sottoscritto dal Comune e dalla Società stessa;
- che, successivamente, in data 9.02.2009, con propria deliberazione n. 10 il Consiglio Comunale approvava alcune modifiche allo schema di convenzione sopra richiamato;
- che il predetto programma costruttivo non è stato realizzato e, pertanto, in data 13.09.2011 la Società Cooperativa Promedil presentava a questo Comune una nuova proposta, avente ad oggetto l'area sopra descritta, identificata catastalmente al Fg. 84, particelle 21-22-25;

CONSIDERATO che la nuova proposta di programma costruttivo, depositata in data 13.09.2011 dalla Società Cooperativa Promedil, ha ad oggetto sostanzialmente alcune modifiche relative alla tipologia degli alloggi;

RITENUTO, conseguentemente alla predisposizione di modifiche alle caratteristiche tipologiche degli alloggi, di dover apportate modifiche anche al capitolato, ai computi metrici, nonché ai costi complessivi di realizzazione;

ACCERTATO che l'area in premessa identificata, oggetto della proposta



di programma costruttivo, per disposizione del vigente Regolamento Urbanistico, ha destinazione "E.R.P." (edilizia residenziale pubblica);

CONSIDERATO:

- che la sopra richiamata destinazione dell'area prevede la possibilità di edificare sia in attuazione dell'art. 35 della legge 865/1971 e s.m.i., sia in attuazione dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001;
- che nelle precedenti deliberazioni consiliari, in premessa citate, questo Comune ha deciso di assoggettare il programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, sull'area di che trattasi, in attuazione dell'art. 35 della legge 865/1971 e s.m.i.;
- che utilizzando lo schema convenzionale più volte richiamato, disposto dall'art. 35, commi 8-11 e 13, della legge 865/1971, viene garantita la tutela del pubblico interesse, come sancito dal legislatore;

RITENUTO, alla luce di quanto sopra esposto, di:

- voler approvare la nuova proposta di Programma costruttivo depositata in data 13.09.2011, prot. n. 47587, dalla **Comunione Pubblica** allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso;
- voler riconoscere validità al Programma costruttivo di che trattasi per un periodo massimo di anni dieci (10), decorrenti dalla data di approvazione della presente deliberazione;
- voler confermare la decisione, già deliberata dal Collegio in data 11.04.2007, secondo cui lo schema di convenzione, cui assoggettare il nuovo programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, deve identificarsi nell'art. 35, commi 8-11 e 13, della legge 865/1971 e s.m.i.;
- voler, quindi, approvare la bozza di convenzione anch'essa allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso;

VISTE:

- la deliberazione di Giunta della Regione Toscana n. 328 del 18.03.1996;
- la deliberazione di Giunta della Regione Toscana n. 49 del 7.02.2011;
- il Decreto Dirigenziale R.T. n. 2372 del 12.06.2012;

VISTA la relazione tecnica, datata 27/05/2013 (Prot. n. 26745), a firma del responsabile della U.O. Edilizia Privata e del Dirigente del Settore Urbanistica e SUAP;

VISTO il parere favorevole espresso dalla competente Commissione Consiliare "Urbanistica, edilizia residenziale pubblica e privata" in data 5/06/2013;

VISTA la legge 865/1971 e s.m.i.;

VISTO il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

VISTA la legge 1/2005 e s.m.i.;

ACQUISITI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 dal Dirigente incaricato del Settore Urbanistica e S.U.A.P. Marco Tonelli e dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari/Società Partecipate Stefano Pennacchi in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. 267/2000 (TUEL) e s.m.i.;

VISTO l'esito della votazione sopra riportata;

Per i motivi in premessa espressi



DELIBERA

- di approvare la nuova proposta di Programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, depositata in data 13.09.2011, prot. n. 47587, dalla [REDACTED], da attuarsi su terreno ubicato in Carrara, località Nazzano, Via G. Matteo, catastalmente distinto al Fg. 84, particelle 21-22-25, allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso;
- di fissare in anni dieci (10), decorrenti dalla data di approvazione della presente deliberazione, la validità del Programma costruttivo di che trattasi, da attuarsi, come sopra precisato, su terreno ubicato in Carrara, località Nazzano, Via G. Matteo, catastalmente distinto al Fg. 84, particelle 21-22-25;
- di approvare lo schema di convenzione, da stipularsi ex art. 35, commi 8-11 e 13, della legge 865/1971 e s.m.i. tra il Comune e [REDACTED] - [REDACTED] anch'essa allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, delegando il Dirigente del Settore Urbanistica e SUAP alla firma del rogito notarile.””

I resoconti degli interventi sono riportati integralmente nel verbale della seduta ricavata dalla registrazione su CD.



Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
RAGONI LUCA

IL SEGRETARIO GENERALE
LEONCINI PIETRO

PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione in data _____

è stata posta in pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 gg. al n. _____

Carrara, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

ESECUTIVITA'

Divenuta esecutiva per il termine decorso di giorni DIECI dalla data di affissione all'Albo,

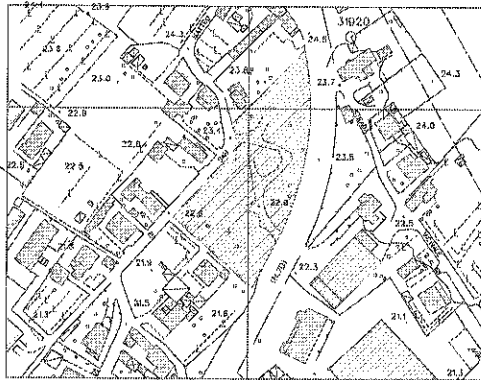
dal _____

Carrara, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

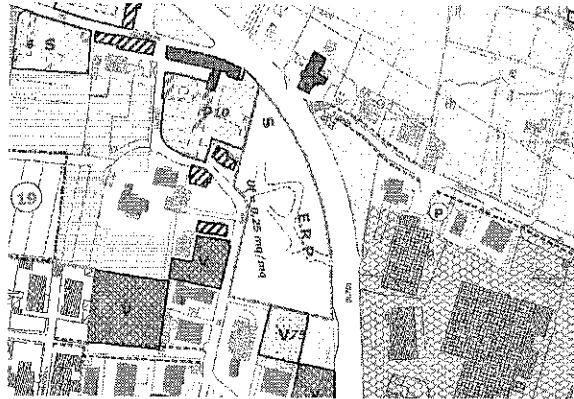
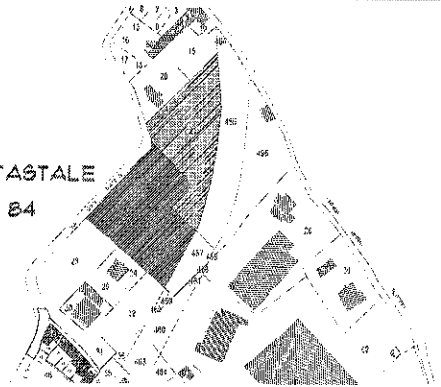
Al fini della pubblicazione on line le firme autografe sono sostituite dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile ai sensi dell'art. 3, comma 2 del D.Lgs. 39/1993.



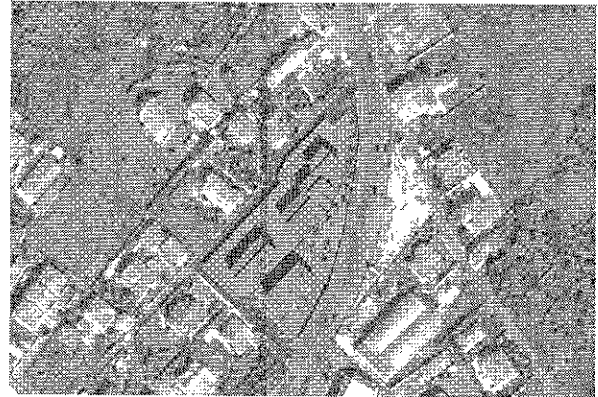


STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO

STRALCIO CATASTALE
FOGLIO N 84



STRALCIO FRG



Fotoinserimento in foto aerea

Programma costruttivo di edilizia convenzionata ex art. 35 L. 865/71

Tavola 0 : Inquadramento cartografico

Località NAZZANO

Fig. 84 mapp. 21 - 22 - 25

scala 1: 2.000

Aprile 2013



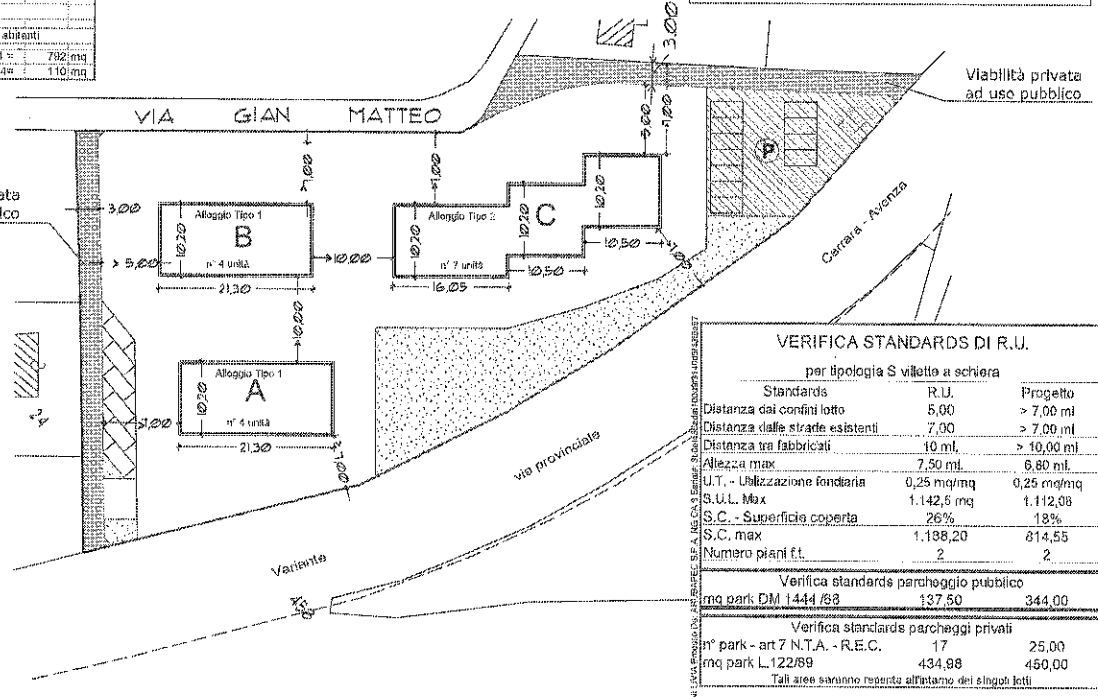
COMUNE DI CARRARA
Settore Urbanistica e SUAP

Caratteristiche del lotto	
Superficie catastale lotto	4.570,00 mq
S.U.L. totale insediamento	1.112,08 mq
Volume totale insediamento	4.349,84 mc
Totale abitanti effettivi da insediare	
Alloggio tipo 1 - n° 3 abitanti x n° 6 alloggi	3 x 6 = 24
Alloggio tipo 2 - n° 2 abitanti x n° 7 alloggi	2 x 7 = 14
Totale insediamenti rostri n°	
	38
Calcolo abitanti come da DM 344/88 n° 1444	
Abitanti da insediare = n°/26 mq sul	1.112,08/26 = 44
Calcolo standard come da DM 2/4/68 n° 1444	
Prudenzialmente si calcolano gli standard su 44 abitanti	
Superficie per standard = 18 mq x abitanti	18 x 44 = 792 mq
di cui a parcheggio pubblico = 2,5 mq x abitanti	2,5 x 44 = 110 mq

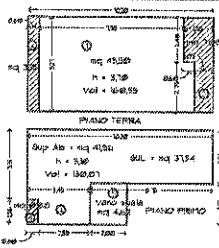
Aree da cedere per standards pubblici DM 2/4/68 n° 1444	
Verde pubblico	= 558,00 mq
Area a parcheggio compreso spazi di manovra	= 344,00 mq
superficie per standards	= 902,00 mq > 792 mq

Legenda

- Perimetro area di Intervento E.R.P.
- G2 - Verde Pubblico
- G3 - Parcheggi pubblici
- F4 - Viabilità privata ad uso pubblico



VERIFICA STANDARDS DI R.U. per tipologia S villetta a schiera		
Standards	R.U.	Progetto
Distanza dai confini lotto	5,00	> 7,00 ml
Distanza dalle strade esistenti	7,00	> 7,00 ml
Distanza tra fabbricati	10 ml	> 10,00 ml
Altezza max.	7,50 ml	6,80 ml
U.T. - Utilizzazione fondiaria	0,25 mq/mq	0,25 mq/mq
S.U.L. Max	1.142,5 mq	1.112,08
S.C. - Superficie coperta	26%	18%
S.C. max	1.188,20	814,55
Numero piani ft.	2	2
Verifica standards parcheggio pubblico		
mq park DM 1444/88	137,50	344,00
Verifica standards parcheggi privati		
n° park - art 7 N.T.A. - R.E.C.	17	25,00
mq park L.122/89	434,98	460,00
Tali aree saranno reperite all'interno dei singoli lotti		



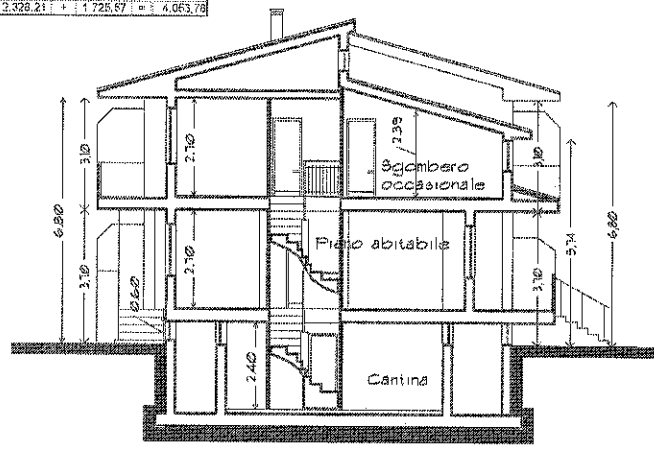
Verifica URBANISTICA
 Lesto Tipo 1 Blocco A e B Edificio n° 8

	Sc.	SUL	Sup ab	H	obaff	Vol
1	43,50	43,50	43,50	3,70	1,00	160,88
2	3,15	0,00	0,00	3,10	0,50	0,00
3	7,00	0,00	0,00	3,10	0,50	0,00
4	0,00	37,34	37,34	3,10	1,00	115,75
5	0,00	0,00	4,82	3,10	1,00	14,32
6	0,00	0,00	0,00	3,10	0,50	0,00
	53,65	80,84				291,03
Totale Sc	53,65 x 8 =					429,20
Totale SUL	80,84 x 8 =					646,72
Totale Vol	291,03 x 8 =					2.328,21

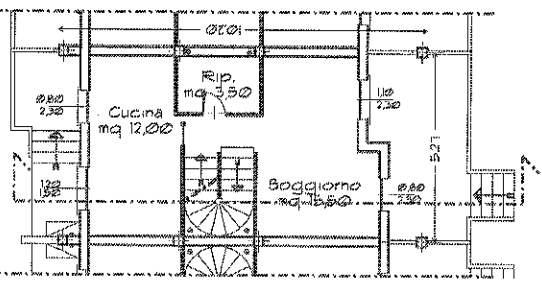
Parametri totali insediamento

	Tipo 1	Tipo 2	
Tot Sup Cop	429,20	375,55	= 804,75
Tot SUL	348,72	405,36	= 1.112,08
Tot Volume	3.328,21	1.728,57	= 5.056,78

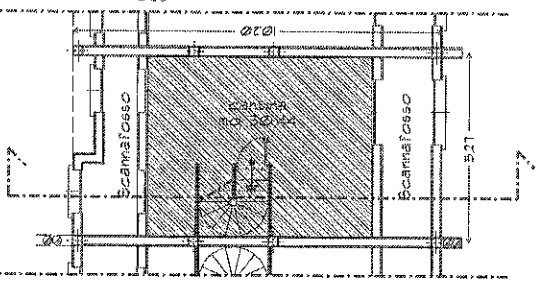
ALLOGGIO TIPO UNO



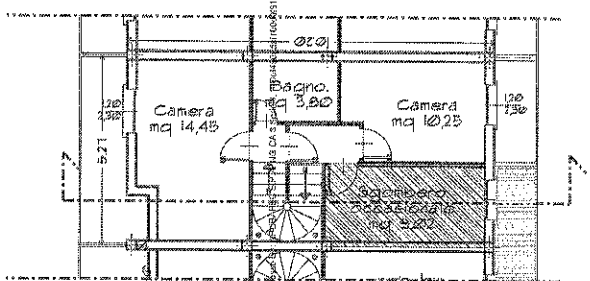
Blocco A e B SEZIONE TRASVERSALE



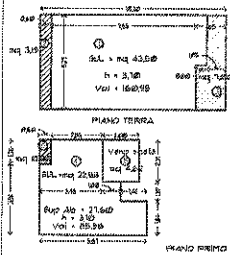
BLOCCO A e B PIANO TERRA



BLOCCO A e B PIANO INTERRATO



BLOCCO A e B PIANO PRIMO



VANIFICIA URBANISTICA

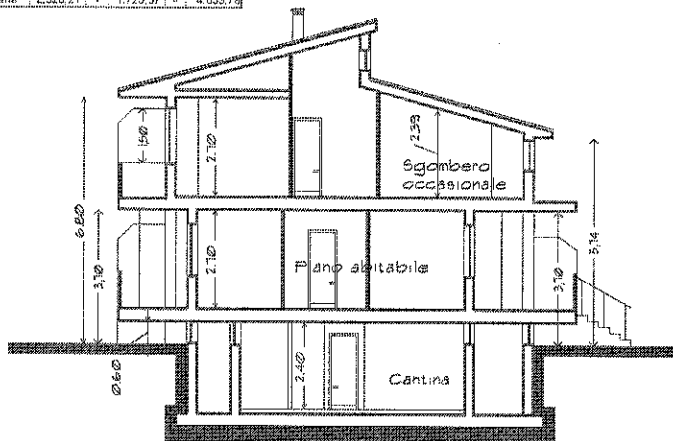
Alloggio Tipo 2 Blocco C alloggi n° 7

	Sc.	SLU	Sup ab	H	coeff	Vol
1	43,30	43,30	49,50	3,70	1,00	160,96
2	7,00	0,00	0,00	3,10	0,50	0,00
3	3,15	0,00	0,00	3,10	0,50	0,00
4	0,00	22,95	22,98	3,10	1,00	71,24
5	0,00	0,00	4,52	3,10	1,00	14,33
6	0,00	0,00	0,00	3,10	0,50	0,00
	53,45	66,25				249,53
Totale Sc	52,65 x 7 =					373,05
Totale SLU	66,48 x 7 =					465,36
Totale Vol	246,51 x 7 =					1.725,57

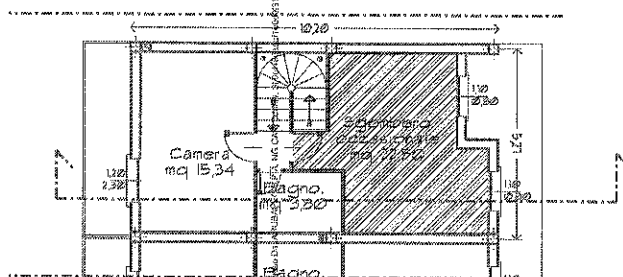
Parametri totali insediamento

	tipo 1	tipo 2	
Tot Sup Cop	429,20	373,95	= 804,75
Tot SLU	646,72	465,36	= 1.112,08
Tot Volume	2.328,21	1.725,57	= 4.053,78

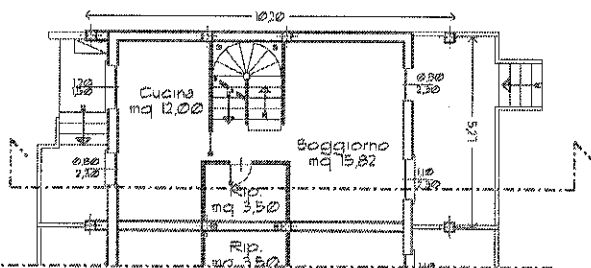
ALLOGGIO TIPO DUE



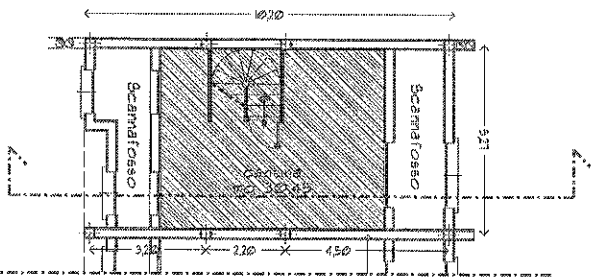
Blocco C SEZIONE TRASVERSALE



BLOCCO C PIANO INTERRATO



BLOCCO C PIANO TERRA



BLOCCO C PIANO INTERRATO

Programma costruttivo di edilizia convenzionata ex art. 35 L. 865/71

Tavola 3 : tipo edilizio 2 edificio C

Località NAZZANO

Fg. 84 mapp. 21 - 22 - 25

scala 1: 100

Aprile 2013



COMUNE DI CARRARA
Settore Urbanistica e SUAP

Direzione Generale Diritti di Cittadinanza e
Coesione Sociale
Area di Coordinamento Politiche di Solidarietà
Sociale e Integrazione Socio-Sanitaria
Settore Politiche Abitative

DECRETO 3 giugno 2015, n. 2431
certificato il 03-06-2015

Aggiornamento alla data del 31.12.2014 dei limiti di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata di cui alla Delib. G.R. n. 328 del 18.03.1996 e successivi aggiornamenti.

IL DIRIGENTE

Visto quanto disposto dall'art. 2 della L.R. n. 1/2009, "Testo unico in materia di organizzazione e ordinamento del personale" che definisce i rapporti tra gli organi di direzione politica e la dirigenza;

Visto quanto disposto dagli artt. 6 e 9 della sopra citata L.R. 1/2009, inerenti le competenze dei responsabili di Settore;

Visto il Decreto Dirigenziale n. 4989 del 13.10.2010, con il quale, a seguito della definizione della nuova articolazione organizzativa della Direzione Generale "Diritti di cittadinanza e coesione sociale", al sottoscritto è stato attribuito l'incarico di responsabilità dirigenziale del Settore "Politiche Abitative";

Vista la Legge 05.08.1978, n. 457 ed in particolare l'art. 4 lett. g) che stabilisce che le regioni provvedono a definire i costi massimi ammissibili per gli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata, nell'ambito dei limiti stabiliti dal C.E.R.;

Visto il Decreto del Ministro dei LL.PP. 05.08.1994 avente per oggetto "Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata";

Vista la Deliberazione della G.R. n. 328 del 18.03.1996 avente ad oggetto " Applicazione del D.M. 05.08.1994 sui limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata";

Vista la Deliberazione della G.R. n. 49 del 07.02.2011 avente ad oggetto "Applicazione del D.M. 05.08.1994 sui limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata - Integrazioni a seguito dei nuovi requisiti tecnici degli interventi";

Visto il Decreto n. 2092 del 06.05.2014 avente ad oggetto "Aggiornamento alla data del 31.12.2013 dei

limiti di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata di cui alla Delib. G.R. n. 328 del 18.03.1996, e successivi aggiornamenti";

Visto il Decreto n. 6315 del 24.12.2014 avente ad oggetto "Applicazione del sistema di norme tecnico economiche per l'edilizia sociale - Semplificazione modalità attuative";

Preso atto che il Decreto n. 6315 del 24.12.2014 sopra citato stabilisce nuove norme attuative relative ai limiti massimi di costo da applicare a tutti i nuovi interventi il cui provvedimento di localizzazione, attribuzione del finanziamento o contributo ed individuazione del soggetto attuatore sia successivo alla data di pubblicazione del decreto stesso;

Preso atto che il limite di costo di realizzazione tecnica ed il limite di costo total e dell'intervento definiti dal Decreto n. 2092 del 26.05.2014 sopra richiamato sono riferiti al 31.12.2013;

Considerato che ai sensi dell'art. 9 del D.M. LL.PP. 05.08.1994 tali limiti di costo possono essere aggiornati sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale; Ritenuto quindi opportuno aggiornare alla data del 31.12.2014 tali limiti di costo, a seguito delle variazioni dei numeri indici del costo di costruzione relativi a tutto l'anno 2014 rese note dall'ISTAT, indici ricostruiti in maniera omogenea a partire dal 2005;

DECRETA

- i limiti di costo di realizzazione tecnica, i limiti di costo totale ed i limiti di costo massimo riconoscibile per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata, già definiti con Deliberazione G.R. n. 328/96 ed aggiornati con Deliberazione G.R. n. 459/1999, n. 777/2000, n. 455/2001, Decreto n. 1351/2002, n. 2345/2003, n. 2117/2004, n. 2350/2005, n. 1930/2006, n. 1844/2007, n. 1491/2008, n. 1533/2009, n. 2932/2010, n. 2188/2011, n. 2732/2012, n. 1795/2013 e n. 2092/2014 sono aggiornati con riferimento alla data del 31.12.2014, come dalle allegate tabelle "A" e "B", che formano parte integrante del presente decreto.

Il presente atto è pubblicato integralmente sul BURT ai sensi degli articoli 4, 5 e 5 bis della L.R. 23/2007 e sulla banca dati degli atti amministrativi della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23/2007.

Il Dirigente
Gianluca Giovannoni

SEGUONO ALLEGATI



ALLEGATO "A"

AGGIORNAMENTO DEI LIMITI MASSIMI DI COSTO

DI CUI ALLA DELIBERA DELLA G. R. n° 328 del 18.03.96

(Aggiornamento al 31.12.2014 - per interventi il cui provvedimento di localizzazione sia precedente al D.D. n° 6315 del 24.12.2014)

NUOVA EDIFICAZIONE (Punto 1 allegato. "A" alla deliberazione della . G.R. n. 328/96)			
	TIPOLOGIA A SCHIERA	TIPOLOGIA IN LINEA	TIPOLOGIA A TORRE
	a mq. di Sc. euro	a mq. di Sc. euro	a mq. di Sc. euro
Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.)	889,09	872,17	846,76
Costo di realizzazione tecnica (C.R.N.)	995,78	976,83	948,37
Costo totale intervento (C.T.N.)	1414,01	1397,11	1346,69

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (Punto 2.1 e 2.2 allegato. "A" alla deliberazione della . G.R. n. 328/96)			
RECUPERO PRIMARIO	a mq. di Sc. euro	RECUPERO SECONDARIO	a mq. di Sc. euro
Costo base di realizzazione tecnica (C.B.P.)	533,46	Costo base di realizzazione tecnica (C.B.S.)	296,35
Costo di realizzazione tecnica del recupero primario (C.R.P.)	730,84	Costo di realizzazione tecnica del recupero secondario (C.R.S.)	391,18
Costo totale intervento di recupero primario (C.T.P.)	1052,40	Costo totale intervento di recupero secondario (C.T.S.)	500,71

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (Punto 2.3 allegato. "A" alla deliberazione della . G.R. n. 328/96)	
	a mq. di Sc. euro
Costo base di realizzazione tecnica (C.B.M.)	338,22
Costo di realizzazione tecnica di manutenzione straordinaria (C.R.M.)	402,87
Costo totale intervento di manutenzione straordinaria (C.T.M.)	515,68

RECUPERO DI EDIFICI DA ACQUISIRE (Punto 2.4 allegato. "A" alla deliberazione della . G.R. n. 328/96)	
	a mq. di Sc. euro
Costo totale (C.T.R.)	1647,78

ACQUISTO IMMOBILI DI NUOVA COSTRUZIONE (Punto 3 allegato. "A" alla deliberazione della . G.R. n. 328/96)	
	a mq. di Sc. euro
Costo totale	1414,01



ALLEGATO " B "

AGGIORNAMENTO DEI LIMITI MASSIMI DI COSTO

DI CUI ALLA DELIBERA DELLA G. R. n° 328 del 18.03.96

(Aggiornamento al 31.12.2014 - per interventi il cui provvedimento di localizzazione sia successivo al D.D. n° 6315 del 24.12.2014)

NUOVA EDIFICAZIONE			
	TIPOLOGIA A SCHIERA	TIPOLOGIA IN LINEA	TIPOLOGIA A TORRE
	a mq. di Sc. euro	a mq. di Sc. euro	a mq. di Sc. euro
Costo di realizzazione tecnica (C.R.N.)	1294,53	1269,89	1232,87
Costo Massimo Riconoscibile (C.M.R.N.)	1821,48	1792,66	1749,39

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO			
RECUPERO PRIMARIO	a mq. di Sc. euro	RECUPERO SECONDARIO	a mq. di Sc. euro
Costo di realizzazione tecnica del recupero primario (C.R.P.)	1023,17	Costo di realizzazione tecnica del recupero secondario (C.R.S.)	488,97
Costo Massimo Riconoscibile di recupero primario (C.M.R.P.)	1344,74	Costo Massimo Riconoscibile di recupero secondario (C.M.R.S.)	598,50

MANUTENZIONE STRAORDINARIA	
	a mq. di Sc. euro
Costo di realizzazione tecnica di manutenzione straordinaria (C.R.M.)	402,88
Costo Massimo Riconoscibile di manutenzione straordinaria (C.M.R.M.)	515,68

RECUPERO DI EDIFICI DA ACQUISIRE	
	a mq. di Sc. euro
Costo Massimo Riconoscibile di Acquisto e Recupero (C.M.R.A.)	2.037,93

ACQUISTO IMMOBILI DI NUOVA COSTRUZIONE			
	TIPOLOGIA A SCHIERA	TIPOLOGIA IN LINEA	TIPOLOGIA A TORRE
	a mq. di Sc. euro	a mq. di Sc. euro	a mq. di Sc. euro
Costo Totale (C.A.C.Q.)	1821,48	1792,66	1749,39



CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

PROGETTO

PER LA COSTRUZIONE DI N° 15 ALLOGGI IN EDILIZIA
CONVENZIONATA DA REALIZZARSI IN ZONA ERP.
NAZZANO IN COMUNE DI CARRARA (MS)

Addi sabato 26 marzo 2011

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA

CAPO 1°

OGGETTO ED AMMONTARE DELL'APPALTO - DESIGNAZIONE FORMA E DIMENSIONE DELLE OPERE

Art.1) - OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto l'esecuzione dei lavori e provviste occorrenti per la costruzione di n°17 alloggi in TRE corpi di fabbrica in edilizia CONVENZIONATA da realizzarsi in zona "ERP" in Comune Carrara Loc. Nazzano Via Gian Matteo , secondo il progetto elaborato dall'Arch. Filippo Menconi arch. Paolo Piccini.

Il complesso e relativi annessi saranno costruiti secondo le condizioni stabilite dal presente Capitolato Speciale e le particolarità del progetto del quale l'appaltatore riconosce di aver preso completa ed esatta conoscenza.

Art.2) - MODO ED AMMONTARE DELLE OPERE

I lavori di cui al presente Capitolato Speciale, si intendono appaltati a forfait.

L'importo dei lavori compresi nell'appalto, ammonta a €.
.....)- completamente a forfait.

La costruzione dovrà essere data completa e funzionante in ogni sua parte e tutti i lavori in genere ed in particolare dovranno essere eseguiti in conformità ai disegni contrattuali, ed alle indicazioni che saranno impartite di volta in volta dalla Direzione Lavori, e alla particolareggiata descrizione dei lavori contenuta nel presente atto, restando inteso che i disegni ed il Capitolato Speciale d'Appalto si integrano scambievolmente e pertanto se non è indicato un lavoro sul disegno, ma descritto sul Capitolato, e viceversa, è come se fosse descritto nell'uno e nell'altro e compreso nel forfait.

Art.3) - DESCRIZIONE DELLE OPERE

Le opere da eseguirsi sono le seguenti, e dovranno soddisfare a tutte le prescrizioni e modalità tecniche e costruttive generali e particolari, richiamate nei capitoli che seguono:

- a) scavi di sbancamento, spianamento, livellamento e fondazioni in terreno di qualsiasi natura e consistenza;
- b) fondazioni e muri in cemento armato;
- c) murature d'ambito e pareti;
 - strutture portanti costituite da travi e pilastri in conglomerato cementizio armato realizzato in cantiere con sistema tradizionale; oppure con sistema tipo Carbon Ed Sistem o similare.
 - solai a struttura mista cemento armato e laterizi a nervature parallele; oppure con sistema tipo Carbon Ed Sistem o similare.
 - tamponamento esterno in laterizio tipo Poroton spessore 35 + tavole su ponte termico; oppure con sistema tipo Carbon Ed Sistem o similare.
 - pareti interne degli alloggi realizzate con mattoni forati dello spessore di cm.8;
 - parete divisoria degli alloggi a cassetta in mattoni Poroton con interposta pannello isolante termoacustico tipo LISOFLEX, o similare con analoghe caratteristiche prestazionali, oppure con sistema tipo Carbon Ed Sistem o similare.
- d) impermeabilizzazione realizzata con membrana cementizia tipo MAPELASTIC o similare con analoghe caratteristiche prestazionali;
- e) intonaci interni ed esterni in premiscelato con rete ove occorra nelle zone di maggior sollecitazione;
- f) pavimenti interni in monocottura grès-ceramica cm.30 x 30 in tutti i vani ; balconi ed ingressi in monocottura antigelivo da cm.20x20 in grès ceramica da cm.20x20; in

- masselli autobloccanti in cls vibrocompresso su tutti gli spazi esterni marciapiedi e percorsi;
- g) rivestimenti in piastrelle di ceramica dimensioni cm 20x20 smaltata nei servizi e nelle cucine;
 - h) serramenti interni in legno tamburato negli alloggi; serramenti esterni in PVC a taglio termico con persiane alla genovese in alluminio;
 - i) impianto idrico, gas, elettrico (luce ed elettrodomestici) telefono e TV;
 - j) opere di rifiniture varie interne ed esterne per dare completo e finito in ogni sua parte ed in condizioni di abitabilità il fabbricato;
 - k) allacciamenti alle reti urbane (acqua, gas, fognatura, ENEL, Telecom , tv predisposizione satellitare);
 - l) sistemazioni esterne.

ALTEZZA DEI PIANI

L'altezza libera dei locali dovrà essere quella risultante dai disegni di progetto, e cioè m. 2,70 negli alloggi da pavimento a soffitto.

Al piano seminterrato è presente un locale ad uso cantina con altezza interna inferiore a m 2,40.

Al piano primo è presente un locale sottotetto da considerarsi quale accessorio con soffitto inclinato ed altezza media inferiore a ml. 2,40.

E comunque tutto conforme alle tavole di progetto che hanno ottenuto il permesso a costruire.

STRUTTURE MURARIE

Muratura d'ambito del fabbricato:

Le murature di tamponamento dello spessore complessivo di cm. 38 circa saranno realizzate in laterizio tipo POROTON,

Inoltre è prevista la formazione di tamponatura esterna "a cappotto" mediante rivestimento delle parti in c.a. (travi e pilastri) con tavelline per uno spessore complessivo di cm. 3 fissate con malta bastarda ordinaria e fasciatura con rete in nylon 4x4 mm. per i pilastri ed i cordoli d'angolo. Tali rivestimenti di tavelline e reti dovranno, a lavoro finito, risultare complanari al tamponamento compreso negli specchi tra le strutture verticali ed orizzontali.

in sostituzione di tale tecnologia tradizionale, potrà essere utilizzato il sistema tipo Carbon Ed Sistem o similari, che consiste nella realizzazione di pareti in C.A con cappotto, sia interno che esterno realizzato con pannelli in polistirolo che realizzano anche la cassatura. Su tali pannelli in polistirolo, all'interno sarà realizzato intonaco del tipo "civile" successivamente tinteggiato; oppure potrà essere realizzata placcatura in cartongesso in sostituzione dell'intonaco, mentre per l'esterno è prevista la rasatura e la successiva tinteggiatura.

Murature interne divisorie fra gli alloggi

Le murature interne che separano gli alloggi saranno realizzate a cassetta in mattoni tipo POROTON, spessore 12 cm con interposizione di pannello ad elevata capacità fonoassorbente tipo LUSOFLEX o similari di analoghe caratteristiche prestazionali, oppure parete in c.a. sistema tipo Carbon Ed Sistem o similari come sopra descritto.

Tramezzatura interna

Le tramezze interne saranno realizzate con mattoni forati di 8x24x24 ed intonacati con malta bastarda.

Le pareti di rivestimento delle vasche da bagno saranno eseguite in mattoni forati 8x12x24. oppure parete in c.a. sistema tipo Carbon Ed Sistem o similari, come sopra descritto, oppure in cartongesso pesante coibentato ed insonorizzato.

OPERE IN CALCESTRUZZO ARMATO IN GENERE

Nelle opere in calcestruzzo armato, l'Appaltatore dovrà attenersi a tutte le norme contenute nella legge 5/11/71, n°1086 D.M. 27.07.85 e successive modificazioni ed integrazioni, anche nel caso in cui venga utilizzata la tecnologia Carbon Ed Sistem o similari.

SOLAI

I solai dei piani terra, primo, soffitto e copertura saranno costituiti da travi in laterizio e cemento armato con interposte pignatte di riempimento di spessore cm. 20+4 e sovrastante soletta in conglomerato cementizio dello spessore di cm.4 sovraccarichi accidentali più rete Ø 6 cm 20x20 Kg/mq. 300 per tutti i piani.

Dovranno inoltre essere rispettate tutte le disposizioni di cui alle "NORME COMPLEMENTARI RELATIVE AI SOLAI" contenute nel D.M. 27/7/1985 e succ. mod.

In corrispondenza delle tramezze, passaggi per condutture, canne fumarie, ecc. dovrà essere predisposta l'apposita armatura in ferro per i maggiori sovraccarichi e per la preventiva predisposizione dei fori.

Particolare cura dovrà essere posta per la sistemazione degli scarichi delle acque bianche e nere, essendo assolutamente vietato eseguire le tracce nel corpo dei solai eseguiti.

In sostituzione della detta struttura tradizionale, anche in questo caso potrà essere utilizzato il sistema Carbon Ed Sistem o similari.

COPERTURA

Il manto di copertura del fabbricato sarà realizzato con tegole portoghesi poste in opera su sottostante solaio in laterizio armato con interposta coibentazione termica tipo TERMOTETTO o similari di analoghe caratteristiche prestazionali.

Anche in questo caso il solaio inclinato potrà essere utilizzato il sistema Carbon Ed Sistem o similari.

Oppure è possibile realizzare la copertura mediante orditura primaria e secondaria in legno di abete con sovrastante posa di pannello ventilato, finitura interna con perlinato preverniciato in abete.

IMPERMEABILIZZAZIONI E COIBENTAZIONI

a) - MURI PERIMETRALI IN C.A.

L'impermeabilizzazione dovrà essere effettuata nel seguente modo:

- esterno -

a tergo dei muri perimetrali in c.a. ed all'estradosso del solaio piano seminterrato è prevista l'applicazione di uno strato di guaina cementizia tipo "MAPELASTIC" o similare di analoghe caratteristiche prestazionali data in almeno tre mani con interposto strato di tessuto- non tessuto, previa stesura di manto di sottofondo di primer dato a pennello; successivamente è prevista l'installazione di un foglio protettivo antiradice tipo "FONDALINA" o similare di analoghe caratteristiche prestazionali, di protezione della guaina con giunti di sovrapposizione non inferiori a cm.10. A ridosso di tale pannello verrà realizzato opportuno vespaio di pietrame a granulometria variabile in aumento verso il basso, dello spessore medio di 40-50 cm.

- interno -

posizionamento di un giunto interno tra la soletta di fondazione e la parete verticale, inoltre sarà necessario prevedere una tipologia di getto al fine di evitare le "riprese di getto".

Anche in questo caso per la vasca di fondazione potrà essere utilizzato il sistema Carbon Ed Sistem o similari.

b) - BALCONI E COPERTURA :

Saranno impermeabilizzati mediante stesura di guaina cementizia ad alta dilatabilità e resistenza tipo "MAPELASTIC" o similare di analoghe caratteristiche prestazionali, nelle modalità e con gli accessori previsti dalla ditta produttrice.

c)- FONDAZIONI

Su magro sottoplatea, applicazione di guaina in poliestere armata a filo continuo elasto-plastomerica saldata a fiamma previa applicazione primer con risvolto sui muri perimetrali per aggancio all'impermeabilizzazione laterale.

Anche in questo caso per la vasca di fondazione potrà essere utilizzato il sistema Carbon Ed Sistem o similari.

PAVIMENTI

I pavimenti di tutti i locali di abitazione saranno realizzati con piastrelle in grès porcellanato posati a correre su massetto tradizionale.

I locali cantina ed il locale sottotetto saranno pavimentati con massetto antipolvere.

I terrazzi saranno pavimentati con pavimento di grès ceramico monocottura, antigelivo simil cotto 30 x 30 di tipo e colore a scelta della stazione appaltante e direzione lavori.

RIVESTIMENTI E ZOCCOLINI

I rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina saranno eseguiti con piastrelle decorate in ceramica smaltata maiolica di prima scelta, a disegni e colorate, da cm.20x20 poste in opera con malta cementizia o incollate, compreso un giro di decoro se scelto dalla D.L.

- nel locale bagno - WC: su tutto il perimetro per un'altezza di m. 1,20.

- nelle cucine - sulla parete attrezzata per un'altezza di m.1,60 fino ad una lunghezza massima di 6,00 mt.

Tutti i rivestimenti dovranno essere consegnati perfettamente puliti, con piastrelle stuccate con cemento bianco.

Tutti i vani di abitazione saranno muniti di zoccolino battiscopa realizzato in ceramica di altezza fino a 10 cm. e spessore cm.1.

I pianerottoli e le scale saranno muniti di zoccolino di marmo della migliore qualità.

OPERE IN MARMO E MANUFATTI IN CEMENTO

Le soglie ed i verticali dei portoncini d'ingresso saranno in marmo bianco Carrara ordinario, dello spessore di cm. 2,5.

Le soglie delle finestre a balcone nonché i davanzali delle finestre saranno in marmo bianco Carrara ordinario, dello spessore di cm.2,5, provviste sul lato esterno di gocciolatoio e di listello 15x20 di battuta dell'infisso le finestre saranno provviste di marmi lungo l'intero perimetro.

Le scale avranno alzate e pedate in marmo bianco Carrara ordinario dello spessore di cm. 2 e 3 ed uno zoccolo in marmo del medesimo tipo dello spessore di cm.2 secondo i disegni e le prescrizioni eventuali della D.L.

Tutte le lastre saranno levigate a "pelle d'uovo" nelle parti in vista.

Le scale esterne di accesso agli alloggi saranno rivestite in klinker antiscivolo, i muretti divisorii saranno provvisti di cimasa in cotto.

INTONACI

Gli intonaci esterni ed interni saranno eseguiti in premiscelato tipo FASSA BORTOLO o similari e su parete in c.a. previa mano di primer con finitura a civile. L'intonaco interno potrà essere sostituito con placcatura in cartongesso.

Le pareti del locale cantina saranno lasciate al grezzo, così come i locali sottotetto.

TINTEGGIATURE

Le pareti ed i soffitti degli alloggi, saranno tinteggiati con tempera lavabile idrorepellente a due mani o comunque quanto necessario alla completa copertura, con colore a scelta della D.L.

I colori saranno quelli indicati dalla Direzione Lavori, e potranno essere di qualsiasi tinta e tono, e di tinte e toni differenti per singoli tratti, sia di facciata che di interni.

SERRAMENTI

a) FINESTRE

Tutte le aperture esterne dei locali di abitazione saranno munite di finestre in PVC con trasmittanza inferiore a 2,8 W/mq. tali da permettere un isolamento termico conforme alla normativa vigente, colore a scelta della D.L.

Il vetro sarà in vetro-camera con vetro a bassa emissione e vetro di sicurezza quando richiesto dalla normativa. Il tutto comunque reso conformemente a normativa vigente nel campo della sicurezza e del risparmio energetico.

b) PERSIANE

Le aperture di tutti i vani di abitazione (escluso sottotetto e interrato) saranno munite di persiane tipo genovese in alluminio o PVC di tipo conforme alle finestre, telaio principale realizzato con profili di sezione adeguata assemblata agli angoli mediante idonee squadrette. Ferramenta d'uso di prima qualità e profili in metallo verranno poste in opera seguendo le informazioni della casa fornitrice e quelle impartite dalla Direzione dei Lavori.

c) PORTE INTERNE

Le porte interne degli alloggi saranno del tipo tamburato in legno e laminate, coprifili in legno listellare, tinteggiate e lucidate con trattamento poliuretano opaco trasparente, complete di 3 cerniere bronzate, serratura ad incasso con scrocco e blocco con chiave e maniglia a leva:

- di m. 0,80 x 2,10 quelle delle stanze, dei soggiorni e delle cucine;
- di m. 0,80 x 2,10 oppure 0,70 x 2,10 quelle dei servizi.

Potranno essere cieche o a vetri e il senso di apertura, destro o sinistro, sarà stabilito a suo tempo dalla Direzione Lavori.

d) PORTONCINI INGRESSO

Ogni alloggio sarà munito di portoncino ingresso che avrà le caratteristiche, le essenze e le ferramenta riportate nei disegni di progetto od indicate dalla Direzione dei Lavori con luce netta fino a 0.90x2.20.

Il senso di apertura verrà stabilito a suo tempo dalla D.L.

OPERE DA LATTONIERE

Tutte le opere da lattoniere dovranno essere eseguite secondo le prescrizioni della Direzione Lavori.

a) Canale:

Saranno realizzate in lamiera di rame da mm. 0,60 di spessore e sviluppo cm.50 con cicogne interne, correranno unite lungo la gronda degli edifici, ma saranno interrotte in settori corrispondenti ad ogni singola unità immobiliare .

b) Scossaline e converse:

Saranno eseguiti in lamiera di rame da mm. 0,60 di spessore.

Verranno posti in opera ove necessario a criterio insindacabile della Direzione dei Lavori.

c) Bocchettoni di rame:

I tubi pluviali Ø 80 saranno raccordati al cornicione di gronda 1 davanti e 1 retro mediante bocchettoni di rame disposti in modo da garantire il sicuro e scorrevole deflusso delle acque senza pericolo di rigurgiti.

COLONNE DI SCARICO E TUBI PLUVIALI

Le colonne di scarico delle acque nere, saranno distinte da quelle delle acque bianche e dalle acque meteoriche.

a) ACQUE NERE.

Le colonne delle acque nere, raccoglieranno gli scarichi dei vasi W.C., nonché degli apparecchi igienico sanitari.

Saranno costituite con tubi in P.V.C. tipo tipo pesante per acque calde, del diametro esterno di cm.12,5 dello spessore di mm.4 posti in opera con i necessari collari di sostegno.

Inoltre per ogni colonna di scarico dovrà essere realizzata una canalizzazione in P.V.C. diam. esterno di cm.6 per la ventilazione secondaria degli apparecchi sanitari con collegamenti a sifone al piede di ogni colonna ai diversi piani ed in sommità all'uscita del tetto.

Lo scarico dei lavandini, delle lavatrici, delle lavastoviglie confluirà' nello scarico delle acque nere.

b) TUBI PLUVIALI

I tubi pluviali saranno realizzati in lamiera di rame da mm. 0,6 a sezione tonda Ø 80 posti in opera all'esterno delle murature.

Tutte le colonne di scarico (nere e meteoriche) dotate di pezzi speciali e fermi dovranno terminare con sifoni in P.V.C. all'esterno del perimetro del fabbricato in appositi pozzetti di ispezione posti a livello dei marciapiedi stradali e/o pedonali.

I tratti orizzontali di collegamento delle colonne verticali con i pozzetti di ispezione saranno in tubi in P.V.C di adeguato diametro, secondo le disposizioni che verranno impartite dalla Direzione dei Lavori.

Superiormente le colonne completate con un tubo dello stesso diametro interno, avente la funzione di esalatore che fuoriuscirà dalla copertura del fabbricato e sarà munito di regolare camino prefabbricato di protezione.

CANNE FUMARIE e/o ventilazione

A servizio di ogni alloggio saranno poste in opera canne di calazione secondo le vigenti normative:

- del diametro opportuno per lo smaltimento dei vapori delle cucine, collegate alle cappe mediante apposito pezzo speciale.

- del diametro opportuno per lo scarico dei fumi degli impianti di riscaldamento singoli.

Nei servizi privi di aerazione diretta dall'esterno sarà posto in opera, per ognuno di essi, una canna di ventilazione a sezione quadrata o circolare della superficie richiesta dalle locali norme igienico-sanitarie.

Detti locali saranno inoltre forniti di estrattori elettrici della potenzialità dovuta al ricambio di aria necessario ai sensi della legge 166/75 e succ mod. (con un minimo di n°5 ricambi ora).

Il dimensionamento delle canne di ventilazione dovrà essere verificato dall'impresa, mediante calcolo giustificativo in relazione al tipo di estrattore fornito ed accettati dalla D.L.

Le canne per lo scarico dei vapori delle cucine e di ventilazione dei locali W.C. e degli impianti di riscaldamento indipendenti per ciascun alloggio, dovranno essere raggruppate e condotte sopra il tetto per terminare in apposita testa in mattoni pieni con malta cementizia, e sovrastante comignolo in elementi prefabbricati in cemento caratterizzato da canali laterali e diffusori disposti nell'elemento terminale.

Le teste di camino potranno essere prefabbricate e saranno pitturate con intonaco come in facciata.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

La rete generale di distribuzione acqua calda/fredda con tubazioni in polietilene nei diametri 16/20 inerenti alle utenze per num. 1 bagno e num. 1 cucine, collegamento alla caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e il carico dell'impianto di riscaldamento incluso rubinetti di arresto per l'intercettazione di acqua calda e fredda posti in ogni singola utenza all'interno dell'abitazione incluso raccordi di diramazione, collegamenti di adduzione; compreso la fornitura e posa in opera di rete di scarico all'interno dei num. 1 bagno e num. 1 cucina con tubazioni a bassa emissione di rumore, con giunzioni a innesto passanti a terra e/o a parete secondo il tragitto più breve sino a raggiungere i sanitari.

Il tutto realizzato con relativi raccordi ed accessori e giunti speciali nei diam. 40/50

APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

L'arredamento delle cucine e dei bagni W.C. sarà costituito come segue:

CUCINA:

- la cucina di ciascun alloggio sarà dotata di impianto predisposto per la provvista di un lavandino e lavastoviglie

BAGNI:

- in ciascun alloggio nella posizione indicata nei grafici di progetto saranno posti in opera: vasca da bagno in acciaio smaltato o piatto doccia, bidet, W.C., lavabo con colonna, in porcellana di tipo e colore a scelta della D.L.

per apparecchi sanitari a scelta fra le seguenti marche:

Pozzi - Ginori - Ideal standard .

per rubinetteria a scelta fra le seguenti marche:

Ponsi - Ideal standard - Frattini.

Ogni apparecchio igienico sanitario sarà dato in opera completo di qualsiasi onere per opere murarie, tubazioni dei diametri prescritti, sifoni, collari braghe, viti, rubinetterie e quant'altro occorra per il loro impiego, per la loro esecuzione a perfetta regola d'arte, secondo le indicazioni che, all'atto esecutivo, saranno impartite dalla Direzione dei Lavori.

Tutti i servizi dovranno essere dotati di impianti di ventilazione secondaria.

Al piano seminterrato si provvederà di un collegamento di acqua calda e fredda e scarico ad altezza dal pavimento finito pari a 1.20 mt.

IMPIANTI AUTONOMI DI RISCALDAMENTO

Gli impianti singoli per ogni alloggio dovranno essere costruiti secondo le leggi n°373, 615 e successive modificazioni.

Saranno costituiti da num 1 Caldaia murale per riscaldamento e/o acqua sanitaria alimentata a gas metano, a camera stagna con ventilatore, accensione elettronica, con scambiatore calore in tubi di acciaio alettati, bruciatore con camera di premiscelazione, termostato caldaia, completa di valvole a sfera per l'intercettazione dei circuiti, valvola gas, raccorderia in rame, tubo d'uscita fumi in alluminio per scarico a tetto completo di terminale coassiale diam. 60 - 100.

L'impianto di riscaldamento per num. 5/6 punti radianti sarà realizzato con tubo multistrato diam. 16, con isolamento in polietilene espanso a cellule chiuse a bassissima densità senza CFC a finitura esterna corrugata colorata, conformi alla norma EN 1057 e Legge 10/91, resistenza al fuoco classe 1, temperatura d'impiego da -30 °C a +95 °C, forniti in opera comprese le sagomature di percorso, le centrature in asse agli attacchi dei corpi scaldanti, eseguiti a mano e/o con l'ausilio di piegatubi compreso num. 2 collettori complanari costituiti da moduli in ottone stampato, posto in opera con due

saracinesche, due valvole di sfogo aria, cassette di contenimento in plastica incluso n. 2 valvole a globo per impianti a zona per gli stessi collettori posti ad ogni piano dell'abitazione

I corpi scaldanti saranno radiatori in alluminio ad elementi componibili profondità 95 ± 100 mm, preverniciati al forno con polveri epossidiche, preassemblati mediante nipples in acciaio, emissione termica con ΔT di 50 °C secondo norme UNI EN 442. Forniti in opera completi di mensole di staffaggio, valvola d'intercettazione e detentore, valvola sfogo aria, attacchi diametro 1", compreso il collegamento alle tubazioni di andata e ritorno dell'impianto; interasse 700 mm; altezza 780 mm; emissione termica 165 ± 5% W ad elemento per un totale complessivo ad oggi stimato di circa 110 elementi.

Il radiatore da cm 180 x 45 sarà del tipo termoarredo realizzato con tubolari orizzontali in acciaio preverniciato con polveri epossidiche di colore bianco, fornito in opera completo di valvola e detentore attacco da 1/2 e mensole di staffaggio, emissioni termica con delta T di 50 °C secondo UNI EN 442:

Resta inteso che tutti gli impianti dovranno essere progettati e calcolati in funzione della progettazione legge 10/91 e successive varianti ed integrazioni riguardanti la struttura dei corpi di fabbrica.

IMPIANTO GAS

L'impianto di adduzione gas sarà realizzato con tubazione gas interrata in polietilene ad alta densità conforme alla norma UNI 9860 diametro 25, incluso raccorderia del tipo elettrosaldabile (riguardo la parte esterna dell'edificio) partendo dal contatore sino ai punti di adduzione interni quali caldaia e num. 1 piano cottura il tutto realizzato con tubazione in rame nei diametri 14/16 compreso guaina flessibile spiralata di colore giallo, superficie interna liscia, per la protezione delle tubazioni del gas passanti in traccia, prevista dalle norme UNI-CIG 7129 e 7131 incluso diramazioni, raccorderie saldature e pezzi speciali. Inclusa prove di tenuta e resa di certificato di conformità.

Il tutto dovrà essere eseguito secondo le prescrizioni delle Aziende erogatrici, anche qualora le direttive da esse impartite comportassero varianti degli impianti come sopra descritti anche per quanto riguarda la sezione dei tubi e secondo la normativa vigente. L'impresa dovrà sottoporre a proprie spese e cure almeno 3 mesi prima dell'inizio dei lavori, ad esame ed approvazione della D.L. i progetti dettagliati degli impianti già approvati dalle aziende erogatrici.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia, secondo le norme CEI-CNEL per impianti sfilabili e conduttori unipolari in filo di rame di adeguata sezione, isolati in plastica sia per la linea principale sia per le derivazioni, completo di interruttore generale automatico, centri di derivazione, interruttori, deviatori, commutatori, le prese di corrente (tutte del tipo da incasso), la relativa posa in opera dovranno essere effettuate a perfetta opera d'arte, per dare il tutto completo e funzionante comprese le opere murarie.

Le prese di forza della lavatrice e della lavastoviglie saranno provviste di sezionatori bipolari da incasso che consentono l'inserimento e il disinserimento della spina a circuito aperto.

Inoltre nella terrazza al piano terra sarà ubicata la caldaia murale dove sarà collocato un sezionatore da incasso bipolare. Impianti di campanelli elettrici con suonerie ed impianto citofonico saranno completi di pulsanti, tubi di polivinile posti sotto intonaco, comprese tutte le opere murarie occorrenti. L'impresa appaltatrice ha l'obbligo della

piena osservanza delle norme C.E.I. ultima edizione, con l'obbligo di usare materiale con il marchio di qualità.

L'impresa appaltatrice dovrà presentare almeno 3 mesi prima dell'inizio dei lavori dettagliato progetto esecutivo degli impianti predetti, corredato dai calcoli giustificativi e dal campionario da sottoporre alla preventiva approvazione della D.L., la quale ha piena facoltà di apportare al progetto stesso, tutte le varianti che riterrà necessarie senza che l'impresa abbia diritto a compensi di sorta, oltre quello previsto nell'appalto.

Nell'impianto sono previsti:

Piano interrato n° 1 punto luce semplice; n° 1 presa da 10 A.

piano terra: n°2 punti luce semplici (+ 1 ad illuminazione balcone), n°2 punti luce devianti (di cui 1 nel vanoscala) , n°5 presa da 10 A, n° 1 presa da 16 A, n°1 campanello con suoneria all'ingresso principale e, n°1 termostato ambiente n°1 punto attacco telecom, n°1 punto attacco TV, n° 1 cassetta con interruttore generale automatico;

piano primo: n°2 punti luce semplici (compreso quello per l'illuminazione dei balconi), n° 1 punti luce devianti, n°2 prese da 10 A, n°1 punto attacco telecom, n°1 punto attacco TV, n° 1 campanello w.c.

I materiali da utilizzarsi saranno del tipo seguente o similari di analoghe caratteristiche prestazionali

- Scatole da incasso portafrutto B.Ticino-Gewiss;
- Scatole da incasso derivazione Gewiss;
- Tubazioni: pvc corrugato pesante IMQ Gewiss-Inset;
- Centralini da incasso B.Ticino;
- Interruttori automatici magnetotermici differenziali ABB Elettroconduttore-Merlin Gerin;
- Interruttori, deviatori, pulsanti, prese FM, luce, EDP B.Ticino Living-Ave Sistema 45
- Citofoni BPT. LT TERRANEO;
- Impianto Televisivo Fracarro;
- Impianto telefonia B.Ticino - Ave;
- Prese trasmissione dati B.Ticino R J 45;
- Cavi N07VK - H07RNF - FG70R Pirelli s.p.a., Cavei s.p.a./ La Triveneta s.p.a.

Tutti i materiali saranno provvisti del IMQ e marchiati CE; l'installazione avverrà in conformità della vigente normativa, i collaudi e le certificazioni saranno rilasciati al momento della consegna.

IMPIANTO TELEFONICO E TELEVISIVO

La costruzione sarà completa di impianto di alimentazione telefonica, costruito secondo le norme in vigore e nel rispetto delle prescrizioni della società concessionaria.

In ogni alloggio saranno poste apposite cassette di derivazione dalle quali partirà successivamente l'impianto telefonico interno e sarà dotato di 2 punti Telecom.

Le cassette di derivazione anzidette saranno poste in prossimità del caposcala, in posizione che all'atto esecutivo verrà indicata dalla Direzione dei Lavori.

Ogni alloggio sarà inoltre dotato di n°1 prese TV ad impianto singolo per la ricezione dei programmi nazionali e reti private.

L'esecuzione di tale impianto dovrà avvenire nel rispetto delle norme vigenti.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Le sistemazioni esterne, necessarie per il completamento del lotto di terreno assegnato, saranno eseguite come da progetto e secondo le direttive della D.L.

Nelle sistemazioni di cui sopra sono compresi tutti gli allacciamenti alle rispettive reti di distribuzione per acqua, gas, metano, energia elettrica e rete telefonica eseguite secondo le prescrizioni delle aziende erogatrici complete di tutti i relativi oneri.

Le principali opere costituenti le sistemazioni esterne sono:

A) Caditoie in grigliato pressofuso e longherina portante piatta con tacche antisdrucciolo poste al termine dei tratti in discesa delle strade. Tali griglie saranno posizionate al di sopra di un pozzetto in cls. di dimensioni cm.30 di larghezza e cm.20 di altezza al fine dello smaltimento delle acque piovane provenienti dalla strada.

B) Allacciamento alla rete fognaria per acque bianche, nere e meteoriche in tubazioni separate in PVC rinforzato serie tipo UNI 7443/75 di diametro 20 cm. protetto con bauletto in conglomerato cementizio dello spessore minimo di cm.10 poggiato su idoneo sottofondo e rinfiacco in materiale sciolto.

Le tubazioni dovranno essere interrate e dotate di adeguata pendenza verso la via d'uscita; la rete dovrà essere dotata di opportuni pozzetti di ispezione a due o più vie posti a distanza adeguata a sezione quadrata di dimensioni minime 60x60 realizzata in conglomerato cementizio semplice od in mattoni pieni con coperchio prefabbricato di tipo carrabile.

C) Allacciamenti alle rispettive reti di distribuzione di acqua, gas metano, energia elettrica e rete telefonica eseguiti secondo tutte le prescrizioni delle aziende erogatrici completi di tutti gli oneri necessari a darli completi e funzionanti.

Art.4) - DIVERGENZE EVENTUALI TRA DISEGNI ESECUTIVI E CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Per tutto quanto non è specificato e diversamente disposto con il precedente articolo valgono le indicazioni e prescrizioni contenute negli articoli seguenti.

Nel caso di discordanza tra le descrizioni del presente Capitolato Speciale d'Appalto ed i disegni, vale la condizione più vantaggiosa per la stazione Appaltante, a giudizio insindacabile di questa.

Si mette in particolare rilievo l'onere specifico del controllo delle misure risultanti da tutti i disegni, sia forniti dalla Stazione Appaltante che apportati dall'Appaltatore stesso, cosicché dal complesso delle stesse non risultano, in sede di esecuzione, incompatibilità e divergenze che, ove insorgessero, dovranno essere immediatamente sottoposte all'esame della Direzione dei Lavori per la loro completa eliminazione, rimanendo contrattualmente convenuto che, ove lo stato dei lavori sia eseguito o dei materiali già approntati comporti, per l'eliminazione stessa, lavorazione, sostituzione, oneri e ritardi, tutto ciò sarà in ogni caso ad esclusivo carico dell'Appaltatore.

Art.5) - DOMICILIO DELL'APPALTATORE

L'appaltatore dovrà eleggere nel contratto domicilio a tutti gli effetti presso la casa comunale della stazione appaltante.

Art.6) - CONOSCENZA DELLE CONDIZIONI DI APPALTO

L'assunzione dell'appalto di cui al presente Capitolato implica da parte dell'Appaltatore la conoscenza perfetta non solo di tutte le norme generali e particolari che lo regolano, ma altresì in tutte le condizioni locali che si riferiscono all'opera, quali la natura del suolo e del sottosuolo, l'esistenza di opere sottosuolo quali scavi, condotte ecc., la possibilità di poter utilizzare materiali locali in rapporto ai requisiti richiesti, la distanza da cave di adatto materiale, la presenza o meno di acqua (sia che essa occorra per l'esecuzione dei lavori e delle prove della condotta, sia che essa debba essere deviata), l'esistenza di adatti scarichi dei rifiuti ed in generale di tutte le circostanze generali e speciali che possono aver influito sul giudizio dell'Appaltatore circa la convenienza di assumere l'opera, anche in relazione al ribasso da lui offerto sui prezzi stabiliti dall'Appaltante.

Per attestare tale presa conoscenza, l'Appaltatore dovrà presentare una dichiarazione ai sensi dell'art.1 del Capitolato generale per le opere dipendenti dal Ministero dei LL.PP. approvato con D.P.R. 16 Luglio 1963, n°1063.

Art.7) - OSSERVANZA DI LEGGI, REGOLAMENTI E DEL CAPITOLATO GENERALE DI APPALTO

L'appalto è regolato, oltre che dalle norme del presente Capitolato Speciale e per quanto non sia in contrasto con le norme dello stesso, anche:

- dal Capitolato generale per l'appalto delle opere dipendenti dal Ministero dei LL.PP., approvato con D.P.R. n°1063 del 16/7/1962.

Tutte le facoltà che nel predetto Capitolato sono devolute all'ingegnere Capo e all'Ispettorato del Genio Civile, si intendono qui attribuite al Direttore dei Lavori che viene designato dall'Ente appaltante.

L'Appaltatore si intende inoltre obbligato all'osservanza:

a) delle leggi, regolamenti e disposizioni vigenti, e che fossero emanate durante l'esecuzione dei lavori relativi alle assicurazioni degli operai contro gli infortuni sul lavoro, la invalidità e vecchiaia, la tubercolosi ed altre malattie in genere, la disoccupazione involontaria, agli assegni famigliari, sulla assunzione della manodopera locale, degli invalidi di guerra, mutilati civili, orfani di guerra, ecc.;

b) delle vigenti legge e del regolamento sulla polizia mineraria;

c) di tutte le leggi e norme vigenti sulla prevenzione infortuni ed in particolare di quelle dell'ENPI (Ente Nazionale Previdenza Infortuni);

d) di tutte le norme di qualsiasi genere applicabili all'appalto in oggetto, emanate ed emanande ai sensi di legge dalle competenti Autorità Governative, provinciali, comunali, dalle Amministrazioni delle Ferrovie dello Stato, dalle strade Statali, dalle Poste e Telegrafi, che hanno giurisdizione sui luoghi in cui devono eseguirsi le opere restando contrattualmente convenute che anche se tali norme o disposizioni dovessero arrecare oneri e limitazioni nello sviluppo dei lavori, egli non potrà accampare alcun diritto o ragione Appaltante, essendosi di ciò tenuto conto nello stabilire i patti ed i prezzi del presente Capitolato;

e) del R.D. 7 Maggio 1926 n°2168 convertito in legge 15 Luglio 1926 n°1379 e delle norme integrative stabilite con R.D. 26 Marzo n°527 che stabiliscono norme di preferenza ai prodotti delle industrie nazionali, salvo quanto stabilito nell'ambito del M.E.C.;

f) dei R.R.DD. in data 16 Novembre 1939:

n°2228 - Norme per l'accettazione dei leganti idraulici;

n°2229 - Norme per l'esecuzione delle opere di conglomerato cementizio semplice ed armato;

n°2230 - Norme per l'accettazione delle pozzolane e dei materiali a comportamento pozzolanico;

n°2231 - Norme per l'accettazione delle calci;

n°2232 - Norme per l'accettazione delle pietre naturali da costruzione;

n°2234 - Norme per l'accettazione dei materiali per pavimentazioni;

g) legge n°595 del 26/5/1965 e D.M. 3/6/1968 di cui a G.U. n°180 del 17/7/1968 relativa alle nuove norme sui requisiti di accettazione e modalità di prova dei leganti idraulici;

h) del D.M. 30 Maggio 1974 per le opere con materiali in conglomerato cementizio e cemento armato;

i) del D.M. 30/12/1912 - Norme per l'accettazione dei legnami;

l) del C.P. 15/7/1925 e delle "Norme U.N.I." per l'accettazione dei materiali ferrosi;

m) Delle norme generali concernenti l'impiego e l'esecuzione della saldatura autogena emanate dal Ministero LL.PP. con decreto del 26/2/1936, integrato con la circolare in data 20/11/1936;

n) delle Norme dell'Associazione Elettrotecnica Italiana (A.I.E.) e del Comitato Elettrotecnico Italiano (C.E.I.) e dello E.N.P.I. (Ente Nazionale Prevenzione Infortuni) per quanto riguarda linee ed apparecchiature elettriche ed impianti telefonici.

L'osservanza di tutte le norme prescritte si intende estesa a tutte le leggi, decreti, disposizioni, ecc., che potranno essere emanate durante l'esecuzione dei lavori e riguardino l'accettazione e l'impiego dei materiali da costruzione e quant'altro attinente ai lavori;

o) delle leggi e regolamenti intorno alle opere idrauliche ed edilizie, nonché di tutte le altre norme citate negli altri capi del presente Capitolato.

Inoltre:

p) L'Appaltatore si obbliga ad attuare nei confronti dei lavoratori dipendenti occupati nei lavori costituenti oggetto del presente appalto le condizioni normative e retributive previste nei contratti collettivi di lavoro applicabili alla categoria e nelle località in cui si svolgono i lavori, nonché le condizioni risultanti dalle successive modifiche ed integrazioni ed in genere da ogni altro contratto collettivo successivamente stipulato per la categoria ed applicabile nella località.

L'Appaltatore si obbliga altresì a continuare ad applicare i suindicati contratti collettivi dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione.

I suddetti obblighi vincolano l'Appaltatore anche nel caso che egli non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse.

L'Appaltatore è responsabile, in rapporto all'Appaltante dell'osservanza dei contratti collettivi di lavoro da parte dei sub-appaltatori nei confronti dei rispettivi dipendenti anche nei casi in cui il contratto collettivo non disciplini l'ipotesi del sub-appalto.

Il fatto che il sub-appalto non sia stato autorizzato non esime l'Appaltatore dalla responsabilità di cui al comma precedente e ciò senza pregiudizio degli altri diritti dell'Appaltatore.

DOTT. FILIPPO MENCONI

ARCHITETTO

Firmato da:
MENCONI FILIPPO

STUDIO | VIALE C. COLOMBO, 11 - 54036 - MARINA DI CARRARA - TEL. 0585 - 631854
UFFICIO | VIA M. D'AZEGLIO, 3 - 54033 - CARRARA - TEL/FAX. 0585 - 70535
P. I.V.A. 00673350430 - C.F. MNC FPP 61C07 B832V

Luogo:
Carrara
Data: 18/09/2015 13:56:28



Controdeduzioni alla perizia di stima redatta dall'arch Livia Mascagni nella
procedura di esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Con la presente si contesta il criterio di stima adottato dal perito Arch. Livia Mascagni in quanto applica i prezzi di mercato relativi ad edilizia libera (prezzi OMI) ad edilizia che libera non è ma è edilizia convenzionata con caratteristiche di edilizia residenziale pubblica.

Infatti il terreno di proprietà Promedil, come correttamente indicato dal perito Arch. Livia Mascagni l'area di proprietà della [REDACTED] sono così caratterizzate dal punto di vista urbanistico:

- Per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Delibera C.C. n. 28 del 16/03/2012 Pubbl. BURT n. 22 del 30/05/2012: Sistema collinare e pedecollinare Art. 9 NTA ^{ex} subsistema pedecollinare Art. 11 NTA – U.T.O.E. n. 10 S. Antonio-Marasio-Nazzano – Allegato A, intera particella; Le invariante strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione;
- Per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera C.C. n. 64 dell'8/04/98 e successive modificazioni: Zone per Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.); Area all'interno del Consorzio Zona Industriale Apuana (CZIA)
- Sottoposto ai seguenti Vincoli: Carta delle Aree a Pericolosità Idraulica del Piano Strutturale approvato con Del. N. 28 del 16/03/2012, Pubbl. BURT n. 22 del 30/05/2012: Area I3 – PIE – Pericolosità Idraulica Elevata. Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99.

Dalla succitata destinazione urbanistica dell'area se ne deduce che l'edificazione di tale area non è libera, ma può essere realizzata solamente a seguito di approvazione da parte dell'amministrazione comunale di Programma Costruttivo di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi dell'art. 35 commi 8, 11 e 13 della Legge 22/10/1971 n. 865 che vincola la cessione degli immobili realizzati ad una convenzione urbanistica che deve essere redatta ai sensi dell'articolo 187 della L.R. 65/2014 (già articolo 123 della LR 1/2005), articolato di legge che, come correttamente riportato dall'arch. Luca Pregliasco, pone tutta una serie di vincoli tipologici all'edificato, indica quali possono essere i soggetti che possono insediarsi in tali future abitazioni, ma soprattutto al comma 1 lettera g) fissa, per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, il valore del costo delle aree in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione di cui all'articolo 183 della citata L.R. 65/14.

Fatte queste dovute premesse che non possono essere disconosciute dal perito, si reputa assolutamente non corretto il criterio di stima indicato in perizia che al p.to 8.1 dice che "viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)", applica semplicemente "il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili" applicando pertanto **prezzi dell'edilizia libera**, cioè quelli monitorati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ad un'edilizia convenzionata che deve avere caratteristiche di **Edilizia Residenziale Pubblica**.

Pertanto ad una semplice lettura della CONVENZIONE URBANISTICA, che, come correttamente citato in perizia dall'arch Arch. Livia Mascagni prevede la futura edificazione di 15 villette a schiera, la cessione gratuita al comune di 902,00 mq per verde e parcheggi pubblici ed il prezzo di assegnazione delle singole villette, ci si accorge che questa è già stata stipulata in data 01/07/2014 (ex articolo 123 della LR 1/2005 allora vigente), e dalla lettura dei suoi allegati si trova che il valore di stima del terreno è già stato determinato in tale sede dall'ufficio tecnico del Comune di Carrara in un massimo di € 466.931,20,

Infatti l'ufficio tecnico del Comune di Carrara, applicando i parametri dettati dalla Delibera G.R.T n° 328/96, aggiornata dalla Delibera G.R.T n° 49/11.1 ha potuto reputare congruo il costo di costruzione di tutto il Programma Costruttivo di Edilizia Residenziale Pubblica proposto da Promedil in convenzione pari a € 2.334.656,00 dal quale, con applicazione di semplice formula matematica, applicando il già citato art. 123 della LR 1/2005, si deduce che il valore del terreno non può essere superiore al 20% del C.d.C. e quindi non superiore a € 466.931,20

Valore che appare in linea con quello di € 344.623,70 ottenuta dall'arch. Luca Pregliasco applicando il medesimo criterio adottato dall'ufficio tecnico del comune di Carrara, ma che, avendo ipotizzato la costruzione di un edificio in linea, tipico dell'edilizia ERP e molto meno costoso costruttivamente rispetto alle ipotizzate casette a schiera, ottiene un C.d.C. inferiore.

Si ricorda che il valore del terreno di proprietà Promedil era stato stimato nel gennaio 2014 dal perito Luca Raffaelli per conto del Banco Popolare, in € 518.000,00 applicando una metodologia di calcolo che si avvicinava a quella del prezzo di mercato di edilizia libera e non teneva del tutto conto dei limiti dell'edificazione in zona ERP.

Valore commerciale del bene

Tutto ciò premesso, considerato che il valore di stima in Convenzione non può essere superiore a € 466.931,20, è necessario fare una valutazione sul reale valore commerciale del terreno.

Infatti, la stessa Convenzione e tutta la normativa da cui deriva limita fortemente le figure che possono edificare il citato Programma Costruttivo di Edilizia Residenziale Pubblica, limitandolo, di fatto ad una

Cooperativa edilizia che abbia almeno il 70% degli immobili già assegnati a soci che posseggano tutti i requisiti di cui all'art 10 della Convenzione che sono:

- a) avere la cittadinanza italiana, o di uno Stato appartenente all'Unione Europea, oppure di un altro Stato purché siano nelle condizioni stabilite dall'art. 40, comma 6, del Dlgs 25 luglio 1998, n. 386, "Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero";
- b) avere la residenza o esercitare l'attività lavorativa, esclusiva o prevalente, nell'ambito territoriale del Comune di Carrara;
- c) non essere titolari di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- d) avere un reddito annuo complessivo del nucleo familiare, (ISE), non superiore al limite massimo determinato ai sensi dell'art. 21 della legge 457/78 e s.m.i., i redditi dei singoli componenti il nucleo familiare devono essere riferiti allo stesso anno, con riferimento al limite di reddito vigente alla data dell'assegnazione;
- e) gli alloggi eventualmente destinati alla locazione sono prioritariamente destinati alle seguenti categorie: -
le giovani coppie come definite dalla Tabella B allegata alla L.R.T. 96/96;
 - i lavoratori in mobilità ai sensi della legge 233/91 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - i lavoratori extracomunitari regolari, ai soli fini di ricongiungimento familiare.e prima casa e che abbiano un reddito inferiore a , in quanto essendo già stato stabilito in convenzione


Tale cooperativa dovrà inoltre assegnare gli alloggi al prezzo di convenzione, prezzo che deriva direttamente dal reale costo di realizzazione dell'opera, pertanto, sfante le cose, non esiste la possibilità di realizzare alcun utile da parte di un privato o società immobiliare, che voglia realizzare le villette e successivamente assegnarle.

L'unica possibilità di ottenere un utile dall'operazione sarebbe pertanto quello di comprimere fortemente il prezzo di acquisto del terreno molto al di sotto del valore di convenzione.

Pertanto a seguito delle considerazioni sovraesposte si reputa più che congrua la valutazione del terreno di proprietà [redacted] fatta dall'Arch. Luca Pregliasco pari a € 344.623,70

Carrara, venerdì 18 settembre 2015

Arch. Filippo Menconi
Architetto
393
Sezione
A/1
MENCONI
Filippo



Architettura Urbanistica Ingegneria Pregliasco Associati

arch. fausto pregliasco - arch. luca pregliasco - ing. matteo pregliasco

Plazza Matteotti 56
54033 Carrara
tel. +39.0585.72327
fax +39.0585.1881050

S [REDACTED]

Via VII Luglio 16 bis

54033 Carrara (MS)

Oggetto: Relazione di stima sommaria per il terreno posto in Carrara, Loc. Nazzano via Gian Matteo – via nuova variante.

Il sottoscritto Arch. Luca Pregliasco, iscritto all'ordine degli Architetti p.p.c. di Massa Carrara al n. 300, con studio in Carrara, Piazza Matteotti 56, su incarico della ditta [REDACTED] con sede in Carrara, via VII Luglio 16 bis, redige la presente relazione di stima sommaria.

Il terreno di vostra proprietà è sito in Comune di Carrara loc. Nazzano, nella zona pianeggiante immediatamente sotto la zona collinare del "ponticello" distinta a catasto al fg. 84 coi i mappali 21 – 22 – 25, avente una superficie di circa 4.570,00 mq.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Carrara la destina a "ERP" Edilizia Residenziale Pubblica, con un indice di Uf pari al 25% per una potenzialità edificatoria pari a circa mq. 1.142,50 di SUL;

La destinazione "ERP" Edilizia Residenziale Pubblica, equipara, di fatto tale area ad un PEEP, seppur di dimensioni molto modeste e vincola l'edificazione di tale lotto alla presentazione di un Programma costruttivo straordinario di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi dell'art. 51 legge 865/71 e dell'art. 22 legge 179/92.

Criterio di stima

La destinazione a ERP dei terreni in oggetto porta a considerare un equilibrato criterio di stima l'assimilazione degli stessi alle finalità di edilizia convenzionata.

Il valore delle aree pertanto è determinato, in conformità all'art. 18 del D.P.R. 380/2001, dall'applicazione dell'articolo 187 della L.R. 65/2014, che al comma 1 lettera g) fissa, per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, il valore del costo delle aree in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione di cui all'articolo 183 della citata L.R. 65/14.

Il costo di costruzione viene pertanto determinato in applicazione del succitato articolo, ai sensi della delibera C.R.T.16/03/1996 n°328, e successive modificazioni fino al corrente Decreto Dirigenziale R.T. 3 giugno 2015, n. 2431.

La superficie complessiva viene calcolata ai sensi del Decreto Dirigenziale R.T. 6315 del 24/12/2014 All. A come segue:

...omiss...

3.1 Interventi di nuova edificazione

- la superficie complessiva (S_c) è costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del 60 per cento della somma della superficie non residenziale e della superficie parcheggi computate entro i limiti di seguito stabiliti:

$$S_c = S_u + 60\% (S_{nr} + S_p).$$

- la superficie non residenziale (S_{nr}) sarà computata ai fini del finanziamento fino ad un massimo del 45 per cento della superficie utile abitabile. Il limite del 45 per cento si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della superficie utile (S_u) dell'organismo abitativo;

- la superficie parcheggi (S_p) sarà computata ai fini del finanziamento fino ad un massimo del 45 per cento della superficie utile abitabile. Il limite del 45 per cento si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della superficie utile (S_u) dell'organismo abitativo. Alla suddetta percentuale si potrà derogare, fino ad un massimo del 60 per cento della s.u., in presenza di organismi abitativi in cui sia prevalente il numero di alloggi con superficie utile abitabile (S_u) inferiore a 60 mq;

...omiss...

Pertanto nel caso generale di applicazione dei parametri sopra individuati all'area in oggetto risulta:

$$S_c = S_u + 60\%(S_{nr} + S_p) = S_u + 60\%(45\%S_u + 45\%S_u) = 1145,50 + 618,56 = 1764,08 \text{ mq}$$

La progressione dei costi di cui alla tabella A della succitata Decretazione Dirigenziale R.T. 3 giugno 2015, n. 2431, relativamente alla "Nuova costruzione" risulta, ipotizzando sull'area la realizzazione di un edificio in linea:

Costo Base di Realizzazione Tecnica	872,17€
Costo di Realizzazione Tecnica	976,83€
Costo totale intervento	1387,11€

Considerando il Costo di costruzione pari al costo di Realizzazione Tecnica si ricava un valore dello stesso pari a: $Cr = 976,83 \text{ €} \times 1764,08 = 1.723.206,27 \text{ €}$

Per cui l'incidenza massima del costo delle aree, pari al 20% del costo di costruzione risulta corrispondente a 344.641,25 €.

Architettura Urbanistica Ingegneria Pregliasco Associati

arch. fausto pregliasco - arch. luca pregliasco - ing. matteo pregliasco

Piazza Matteotti 56
54033 Carrara
tel. +39.0585.72327
fax +39.0585.1881050

Tale valore risultante dalla concomitante mediazione dei precedenti parametri può essere ritenuto equilibrato in considerazione dei fattori sintetici sopra espressi.

Tutto ciò considerato si ritiene, in base alle risultanze dell'applicazione del criterio adottato insieme alle conoscenze specifiche che lo scrivente ha nel settore, congruo il valore individuato al punto precedente pertanto si determina il seguente valore dei beni in oggetto:

Superficie complessiva	Prezzo unitario	Valore
4.570,00 mq	€ 75,41	€ 344.623,70

Si determina quindi il seguente

Valore di € 344.623,70

Carrara, 10 agosto 2015

Il Professionista incaricato
Arch. Luca Pregliasco

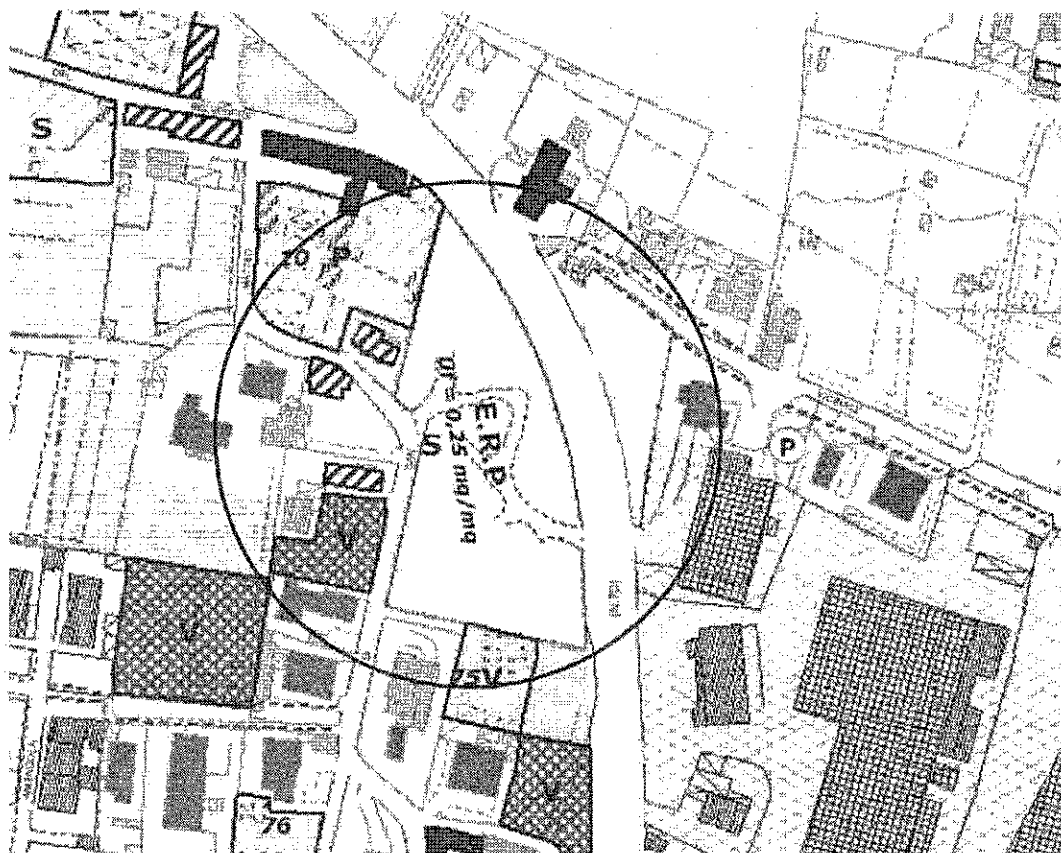
Allegati:

- Estratto tav. 3c/II R.U. Comune di Carrara
- Visura catastale immobili
- Estratto di mappa catastale



ESTRATTO R.U. Comune di Carrara

Tavola 3c/II



AREE URBANE DI TRASFORMAZIONE E INTEGRAZIONE

Piano Recupero "Attraversamento torrente Carrione in centro città" (Del. C.C. n.182 del 30/10/1998)



Integrazione Urbana



Integrazione Urbana in attuazione



Perimetrazione Zona 61 (Delib. C.C. N° 181 del 30/10/1998)



Progetto d' Area



Ricomposizione urbana



Perimetro Z.T.U.



Piani di recupero



Piani Attuativi



Piani Attuativi approvati



Zone per l'Edilizia Residenziale Pubblica

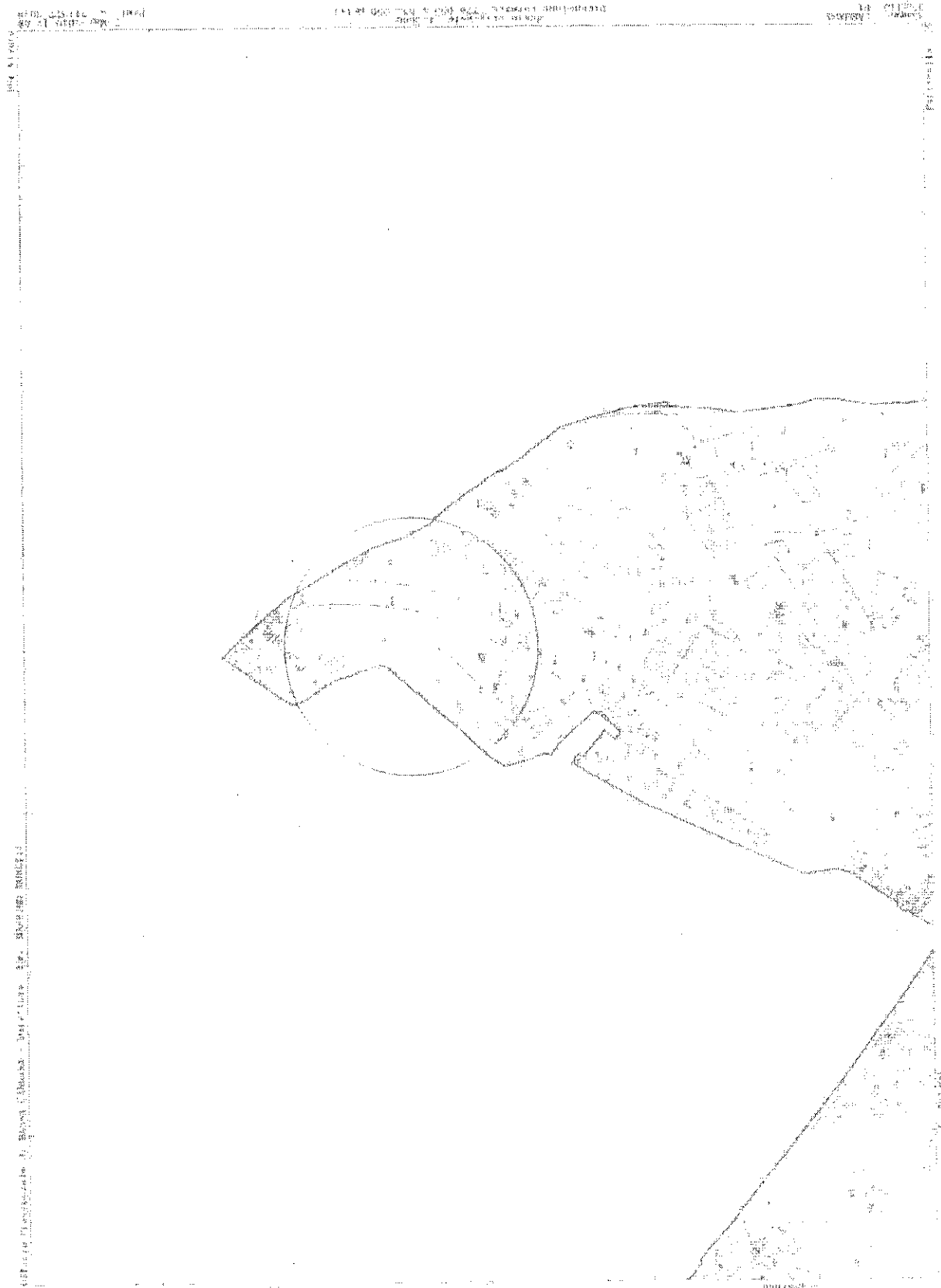


Comparti Edificatori Variante C.C. n.128/94



Area per interventi di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata

Estratto di mappa catastale



Fine

Data: 10/08/2015 - Ora: 16:08:05

Visura n. 798873 Pag. 1

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 10/08/2015

Dati della richiesta	Denominazione: PROMIEDI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE
Soggetto individuato	Terroni e fabbricati siti nel comune di CARRARA I Codice: B832) Provincia di MASSA

1. Immobili siti nel Comune di CARRARA Codice B832) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO				REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI						
		Poggio	Particella	Sub	Perz	Qualif. Classe	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Perz	Dominicale	Agraria	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	S4	21	-			SENTERR AMB	2	20	80	IIA	Euro 19,87 L. 38.480	Euro 6,91 L. 11.440	FRAZIONAMENTO del 02/12/1987 n. 312.2/1987 in atti del 28/04/1990 D. V. 16/09/89	
2	S4	22	-			SENTERR ARB	1	16	30	IIA	Euro 20,62 L. 39.035	Euro 6,31 L. 12.225	Impianto necroscopico del 02/08/1974	
3	S4	23	-			SENTERR ARB	1	65	60	IIA	Euro 8,22 L. 35.810	Euro 2,41 L. 1.730	FRAZIONAMENTO del 02/12/1987 n. 312.2/1987 in atti del 28/04/1990. D. V. 16/09/89	

Totale Superficie 45,70 Reddito Dominicale Euro 48,71 Agrario Euro 14,66

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 28/04/1990 N. 312.2/1987 Non presentata con Modulo Unico n. 2750/1987 in atti del 28/04/1990 Repertorio n. 177 Regione: CANTONE CENSARE Sate			
CARRARA Registrazione: Sede: COPIRA VERDITA			

Unità immobiliari n. 3 Tributi emessi Euro 0,90

Visura telefonica