
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro [REDACTED]

N.R.G. E.I. 54/2019
data udienza: 19/02/20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Marco Molendi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Fondo commerciale

Esperto alla stima: Marco Ceccarelli
Via Taffaria n. 2/a – 54100 Massa (MS)
Codice fiscale: CCCMRC65R30F023D
Email: ing.marcoceccarelli@alice.it
Pec: marco.ceccarelli@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

BENE: via Nazionale della Cisa - Loc. I Poggi - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 001 - Fondo commerciale

1 DATI CATASTALI

Corpo: Fondo commerciale

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 10, particella 866, subalterno 30, comune Villafranca in Lunigiana, categoria C/1, classe 7, consistenza 159 mq, superficie catastale 171 mq, rendita € 2.841,24

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Fondo commerciale

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Fondo commerciale al piano primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Fondo commerciale

Creditori Iscritti: Condominio Centro Commerciale I Poggi – Agenzia delle Entrate Riscossione

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Fondo commerciale

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Fondo commerciale

Continuità delle trascrizioni riferita al ventennio: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: 102.000,00 €



Beni in Villafranca In Lunigiana (MS)
Località/Frazione Loc. I Poggi
via Nazionale della Cisa

Lotto: 001 Fondo commerciale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fondo commerciale.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Loc. I Poggi, via Nazionale della Cisa

Note: Immobile sito al piano primo di un complesso condominiale in località I Poggi a Villafranca in Lunigiana in via Nazionale della Cisa

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] foglio 10, particella 866, subalterno 30, comune Villafranca in Lunigiana, categoria C/1, classe 7, consistenza 159 mq, superficie catastale 171 mq, rendita € 2841.24

Confini: L'unità identificata al subalterno 30 oggetto di pignoramento, confina nel lato est ed ovest affaccia su area condominiale (piazzale) identificata con il subalterno 26, nel lato nord confina con il fondo adiacente identificato con il subalterno 18 mentre nel lato sud confina con il fondo adiacente identificato con il subalterno 29.

Quota e tipologia del diritto

100/100 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato attuale rilevato dal perito, differisce da quanto rappresentato nella planimetria catastale per:

- presenza di un muretto divisorio in corrispondenza della zona ingresso
- presenza di un motivo architettonico in muratura (pilastrini con ripiani costituiti da tavelloni in laterizio posti a varie altezze) in corrispondenza della parete situata nel lato nord
- presenza di alcune "riseghe" nella parete lato nord rappresentate nella planimetria catastale, ma non riscontrate sul posto durante il sopralluogo
- differenza dell'altezza interna in quanto nella planimetria catastale è riportato h:300 mentre sul posto è stata rilevata un'altezza variabile da 305 a 311 cm.

Regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: - Presenza di muretto divisorio in corrispondenza della zona dell'ingresso - Presenza di un motivo architettonico in muratura - Presenza di alcune "riseghe" nella parete lato nord, rappresentate nella planimetria catastale - Differenza dell'altezza interna

DOCFA per variazione della planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00



Note sulla conformità catastale:

il fabbricato di cui al foglio 10 mappale 866 del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di RGEI 54-19, risulta diviso in più subalterni. Il subalterno 30 costituente attualmente l'unità oggetto di esecuzione immobiliare, deriva dal frazionamento del subalterno 17 che ha generato il subalterno 29 e 30. Tale frazionamento non trova riscontro in nessuna pratica edilizia.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

Non presenti

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è situata in prossimità di via Nazionale della Cisa a circa 1 Km dal centro di Villafranca, in direzione Pontremoli. La zona è periferica e presenta per la maggioranza immobili destinati ad uso direzionale, commerciale o industriale. Sono presenti comunque anche abitazioni residenziali. L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un complesso condominiale (Centro Commerciale I Poggi) a due piani fuori terra più locali interrati. Nel lato opposto a quello della strada, i locali interrati si affacciano direttamente sul piazzale posto sul retro del fabbricato, data la presenza di un forte dislivello altimetrico del terreno tra fronte e retro dell'intero complesso. L'unità oggetto di pignoramento è posta al piano primo (ultimo piano) del fabbricato ed è accessibile tramite scala a chiocciola esterna condominiale (identificata con il subalterno 23 bene comune non censibile ai subalterni 18-29-30) che arriva al porticato posto allo stesso piano primo. Il porticato è suddiviso in proprietà esclusive rispettivamente per ogni porzione antistante il relativo subalterno. Il subalterno 30 oggetto di pignoramento comprende quindi anche la porzione di porticato antistante allo stesso sub 30. Tale porzione di porticato, deve essere però obbligatoriamente attraversata per poter accedere al subalterno 29 adiacente (non è noto se siano presenti atti / documenti riguardo eventuali costituzioni di servitù di passaggio, derivanti a seguito del frazionamento dell'originale sub. 17 negli attuali sub. 29 e 30). Perimetralmente tutto il complesso è circondato da un area condominiale (sub. 26 bene comune non censibile a tutti i subalterni), destinata principalmente a vie di corsa e parcheggi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Direzionale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Scuole (buona), Farmacie (buona), Negozi (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste: uffici/negozi/industriali/residenziali

Importanti centri limitrofi: centro ricreativo le piscine di Villafranca.

Attrazioni paesaggistiche: Centro storico di Villafranca, borgo di Virgoletta, borgo di Filetto.

Attrazioni storiche: Museo etnografico della Lunigiana, oratorio di Filetto, castello di Malgrate.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 150 m, Casello autostradale di Aulla 14 Km, Stazione ferroviaria di Aulla 11 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:*

Convenzione di lottizzazione Notaio Vertere Morichelli del 13/06/1996 repertorio n. 28250, trascritta il 26/06/1996

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:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili atto giudiziario n. 576 del 07/03/2019 trascritto a in data 11/04/2019 al n 3252 Reg Gen e 2470 Reg Part ;
Note: Dall'ispezione ipotecaria è emersa anche un'annotazione per restrizione di beni. Annotazione del 03/04/2008 RP 558 RG 3554 inerente la restrizione sul subalterno 29 e 30, derivanti originariamente dal subalterno 17, riferita alla formalità originaria di cui al RP 280 del 26/02/2002. (vedi relativa ispezione allegata). Nell'ispezione ipotecaria relativa alla restrizione di cui sopra, alla "Sezione D - Ulteriori informazioni", viene riportato "LE PARTICELLE 866/20 e 866/30 derivano dalla particella 866/17". Tale precisazione risulta errata (menzionando il sub 20) in quanto il frazionamento dell'originario subalterno 17 ha generato il subalterno 29 e 30..

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500 euro circa (vedi Pec dell'Amministratore allegata).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 20/12/19 : il debito residuo per quote condominiali non pagate risulta pari ad euro Euro 2.003,57 (di cui 1.500,08 euro saldo al 31/12/18 ed euro 502,69 quote scadute a preventivo 2019)

Millesimi di proprietà: 27,35

Spese straordinarie deliberate: Tra le spese straordinarie deliberate risulta la realizzazione di un'isola ecologica condominiale sul retro del fabbricato per la quale è stata accantonata una somma di euro 6.222,00 ma non ancora realizzata per necessarie verifiche presso il Comune in merito alla regolarità e fattibilità (vedi Pec dell'Amministratore allegata).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile oggetto di pignoramento si trova al piano primo del complesso condominiale, accessibile esclusivamente tramite scala esterna circolare condominiale, priva di servoscala. Pertanto allo stato attuale, l'immobile non è accessibile a soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedi regolamento condominiale allegato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: si evidenzia che il solaio di calpestio del portico del sub. 30 oggetto della presente RGEI, insieme a quello del portico dell'adiacente subalterno 29, presenta infiltrazioni d'acqua piovana, che attualmente hanno danneggiato il fondo sottostante adibito a centro fisioterapico. E' presente una perizia all'interno della procedura RGEI 14/2018 (procedura relativa all'adiacente subalterno 29), a seguito d'incarico del Giudice Dott. Elisa Pinna, per individuare le cause di tali infiltrazioni, corredata da relativo computo metrico estimativo, per il ripristino dell'impermeabilizzazione della pavimentazione del portico. Nel computo metrico estimativo allegato alla presente perizia, si riportano i costi di ripristino dell'impermeabilizzazione relativi al solaio di pavimentazione del portico di cui al sub. 30.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio fino ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carmelo Ceraolo, in data 21/12/1995, ai n. di Repertorio 107346 raccolta n. 9225; registrato a Torino, in data 05/01/1996, ai nn. 101.

Note: Con l'atto di compravendita la società [redacted] acquistava dalla società [redacted] il terreno, sul quale la stessa società [redacted] ha poi edificato il compendio condominiale (i lotti oggetto dell'atto di compravendita erano all'epoca identificati con i mappali 21-23-700-702 del foglio 10, che insieme hanno concorso a generare l'area su cui è stato realizzato il fabbricato).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Progetto di nuova edificazione di un complesso artigianale – commerciale – Località I Poggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/11/1998 al n. di prot. 10191

Rilascio in data 28/06/2000 al n. di prot. 2196/1207

NOTE:

in data 04/08/2000 è avvenuto il deposito della pratica sismica al Genio Civile al n. S/5539 di protocollo, pratica c.a. n. 574/00, a cui è seguita integrazione del 17/04/2003.

In data 29/04/2003 è stata inoltrata la relazione a struttura ultimata come risulta dalla lettera prot. n.



S/5942/6783 del 16/05/2003.

Con lettera del 19/9/2003 prot. S/n.13496/13788 il Genio Civile, con riferimento alla pratica n. 574/00 c.a., restituisce copia del "Certificato di collaudo" munita dell'attestazione dell'avvenuto deposito (all'interno del fascicolo relativo alla pratica edilizia non è stato rinvenuto il certificato di collaudo) vedi allegati

Numero pratica: Variante 2339/1278 del 14/11/2003 (vedi allegati)

Intestazione [REDACTED]

Note tipo pratica: variante alla Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000 per opere di urbanizzazione - opere civili

Variante e completamento lavori di costruzione di complesso artigianale commerciale di cui alla concessione edilizia 2196/1207 del 28/06/000 (cambio d'uso di due unità immobiliari al piano seminterrato da artigianale a commerciale / magazzino)

Presentazione in data 21/10/2003 al n. di prot. 7924

Rilascio in data 14/11/2003 al n. di prot. 2339/1278

NOTE: E' presente la comunicazione di fine lavori e dichiarazione di conformità relative al sub. 30 (oggetto di esecuzione immobiliare RGEI 54/2019) rilasciata dal tecnico Arch. [REDACTED] in data 17/08/2006 e protocollata in Comune di Villafranca in data 17/08/2006 al n. di protocollo 9889.

E' presente il certificato di Agibilità relativo al sub. 30 (oggetto di esecuzione immobiliare RGEI 54/2019) rilasciato dal tecnico Arch. [REDACTED] in data 22/12/06 e protocollata in Comune di Villafranca in data 22/12/2006 al n. di protocollo 14777.

Numero pratica: Variante 2340/1277 del 14/11/03

Intestazione [REDACTED]

Note tipo pratica:

Variante e completamento lavori di costruzione di opere di urbanizzazione (opere di urbanizzazione, illuminazione pubblica, gas metano, impianto antincendio, linee Telecom-Enel)

Presentazione in data 21/10/2003 al n. di prot. 7924

Rilascio in data 14/11/2003 al n. di prot. 2340/1277

NOTE: E' presente la comunicazione di fine lavori e dichiarazione di conformità relative al sub. 30 (oggetto di esecuzione immobiliare RGEI 54/2019) rilasciata dal tecnico [REDACTED] in data 17/08/2006 e protocollata in Comune di Villafranca in data 17/08/2006 al n. di protocollo 9889.

E' presente il certificato di Agibilità relativo al sub. 30 (oggetto di esecuzione immobiliare RGEI 54/2019) rilasciato dal tecnico [REDACTED] in data 22/12/06 e protocollata in Comune di Villafranca in data 22/12/2006 al n. di protocollo 14777.

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività prot. 7195 del 16/6/2006

Intestazione [REDACTED]

NOTE: La Denuncia di inizio attività riguarda l'attuazioni di lavori interni di variante e completamento del complesso artigianale (di cui alla Concessione Edilizia 2196/1207 del 28/06/2000 e Concessione Edilizia 2339/1278 del 14/11/2003) con cambio d'uso di una porzione di un locale al piano primo da attività artigianale con spazi accessori (uffici, vendita, mostre) ad attività commerciale. In particolar modo la pratica riguardava una porzione del subalterno 17 e più precisamente l'attuale subalterno 30 oggetto del presente pignoramento.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La larghezza del fabbricato misurata dal Perito durante il sopralluogo risulta essere metri 20,55 non considerando la larghezza del portico che risulta variabile da metri 2,70 a metri 2,87 (larghezza media portico metri 2,785). Nei grafici allegati alla Concessione edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000 e successiva



variante, la larghezza del fabbricato senza portico risulta m 20,80 mentre la larghezza del portico è di metri 2,50. Da quanto sopra si riscontra che allo stato attuale la larghezza del fabbricato senza portico, risulta inferiore di circa 25 cm rispetto a quanto concesso, mentre il portico risulta più largo in media di circa 28,5 cm rispetto a quanto riportato nei grafici concessionati.

Quindi considerando il fabbricato + il portico, la larghezza media complessiva rilevata dal Perito risulta pari a metri 23,335 mentre nei grafici concessionati la larghezza complessiva riportata è metri 23,30. Internamente il lato corto in corrispondenza dell'ingresso, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta a seguito di misurazione del perito pari a metri 8,61 mentre nella DIA prot. 7195 del 16/6/2006 risulta pari a metri 8,65.

Le irregolarità sopra descritte, pur rimanendo all'interno dei limiti di tolleranza, possono essere sanate con un accertamento di conformità ai sensi dell'art 209 della LR 65/2014, " fatto salvo comunque che il Comune di Villafranca in Lunigiana non neghi il parere favorevole".

(L'art 209 della LR 65/2014 recita:

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere la sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda..

2....

3....

4....

5....

6. Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento....)

Tale accertamento di conformità dovrà essere presentato dal Condominio [REDACTED] oppure con l'autorizzazione dello stesso Condominio, in quanto trattasi di sanatoria che riguarda anche la sagoma del complesso condominiale.

Dopo la Concessione edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000 e successive varianti, è stata presentata dalla società [REDACTED] srl (proprietaria dell'attuale sub. 30) la DIA prot. 7195 del 16/6/2006 per variazioni interne e cambio di destinazione.

Si evidenzia per chiarimento, che all'Ufficio del Territorio, a seguito di variazione MS0049011 del 11/08/2006, l'originario subalterno n. 17 è stato soppresso ed ha originato i subalterni nn. 29 e 30.

Si sottolinea che il frazionamento catastale sopra detto (con conseguente realizzazione di parete divisoria tra il sub 29 e 30), non è stato però preceduto da un atto amministrativo edilizio, che avrebbe dovuto legittimare il frazionamento stesso.

Nella DIA n. 7195/2006 si fa riferimento al primo titolo rilasciato (Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000) e non si menziona in alcun modo il frazionamento; se ne deduce quindi che è stato omesso un passaggio di pratica edilizia, riguardante appunto il frazionamento dell'originario sub 17 in due unità sub 29 e sub 30. Le tramezzature interne rappresentate nel grafico allegato alla DIA sono per numero, posizione e morfologia come quelle rilevate, ma si riscontrano differenze tra le dimensioni riportate nel grafico della DIA, rispetto a quelle rilevate dal Perito. Ugualmente si notano differenze dimensionali delle due porte esterne, differenze nella disposizione di alcuni sanitari e nella presenza di un muretto ed un motivo architettonico in muratura in corrispondenza dell'ingresso.

A seguito del sopralluogo si è inoltre riscontrato un diverso posizionamento della scala a chiocciola (sub. 23 bene comune non censibile ai sub 18-29-30) rispetto a quanto riportato nella Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000.

Con la sanatoria sopra detta, si dovrà anche regolarizzare il frazionamento eseguito in assenza di titolo edilizio, che ha dato origine ai subalterni 29 e 30 ed il cambio d'uso da attività artigianale ad attività commerciale. Si sottolinea che il frazionamento ed il cambio di destinazione, possono essere sanati con l'accertamento di conformità ai sensi dell'art 209 della LR 65/2014 sopra detto, " fatto salvo comunque che il Comune di Villafranca in Lunigiana, non neghi il parere favorevole". (Per il parere il Comune si esprime entro sessanta giorni successivi alla presentazione della pratica di sanatoria). Il CTU evidenzia che risulta presente una dichiarazione rilasciata dal responsabile del Settore Urbanistica Arch. Walter Riani



del Comune di Villafranca in Lunigiana (vedi allegati), con la quale lo stesso [redacted] conferma la possibilità di effettuare il frazionamento dell'unità immobiliare oggetto di perizia, sia in base al Regolamento Urbanistico approvato CC n.36 in data 23.10.2002, sia in base al Regolamento Urbanistico vigente approvato CC n.04 in data 11.02.2010. Tale documento riportato negli allegati, era stato rilasciato dal Comune, su richiesta dell'[redacted] in merito al sub. 29, oggetto di RGEI 14/18.

La pratica di sanatoria inerente il frazionamento dovrà essere inoltrata da entrambi i proprietari dei subalterni n. 29 e n. 30 in quanto li interessa ambedue.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

- Differenza dimensionale dell'involucro edilizio rispetto alla Concessione Edilizia originaria 2196 del 2000.
- Differenze dimensionali degli ambienti interni, aperture e presenza di muretto ed elemento architettonico in muratura, rispetto a quanto concesso.
- Mancanza del passaggio edilizio inerente il frazionamento dell'originale subalterno 17 in n. 2 subalterni distinti (29 e 30), con cambio d'uso da attività artigianale ad attività commerciale
- Diverso posizionamento della scala esterna per accedere sub 18-29-30

Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, (sub. 30) : € 4.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione pratica sismica per il solo sub. 30: € 4.000,00

Oneri Totali: € 8.500,00

Note: Non è al momento quantificabile la somma necessaria inerente gli oneri di sanatoria (oneri concessori, sanzioni e diritti di segreteria da versare al Comune di Villafranca in Lunigiana) in quanto la quantificazione di tale importo, è a carico dell'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Villafranca in Lunigiana, una volta presentata la pratica di sanatoria.

Si evidenzia inoltre che anche la pratica di sanatoria sismica, potrebbe coinvolgere l'intero Condominio, visto che le differenze dimensionali interessano anche la struttura portante dell'immobile, pertanto in tal caso, la pratica non può riferirsi solo al sub. 30.

La copertura del porticato (lato est) al piano primo non era presente nella prima Concessione Edilizia 2196 del 2000, ma è stata inserita nella successiva variante 2339 del 2003.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 4 del 11/02/2010
Zona omogenea:	Zona C - Direzionali e commerciali
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 29
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione di Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Notaio Vertere Morichelli in data 13/06/1996 Rep. 28250 trascritto il 26/06/1996 al n. 3366 di Reg. Part.
Obblighi derivanti:	Vedi convenzione allegata



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi art. 29 NTA
Rapporto di copertura:	Vedi art. 29 NTA
Altezza massima ammessa:	Vedi art. 29 NTA

Note sulla conformità:

La costruzione del compendio immobiliare, di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia, è stata edificata per effetto di un "Piano di Lottizzazione Convenzionato" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 16/02/1996 integrata con delibera di CC del 28/03/1996 regolarmente approvata dall'Autorità Tutoria.

Dal colloquio con i preposti tecnici comunali del settore urbanistica, sembrerebbe che le opere di urbanizzazione previste dal Piano di lottizzazione e dalla citata convenzione siano state realizzate, "anche se non è stato rintracciato il verbale di collaudo e consegna delle opere pubbliche eseguite".

L'art. 4 della convenzione prevede che il lottizzante ceda gratuitamente le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria... detta concessione avverrà su richiesta del Comune.

Il Comune di Villafranca in Lunigiana, anche se ad oggi non proceduto in tal senso, potrebbe richiedere ai lottizzanti o nuovi proprietari degli immobili che fanno parte del compendio, la cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione e che al momento sono di "uso pubblico"

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto Fondo commerciale

L'unità immobiliare (sub. 30) oggetto del presente pignoramento è costituita da un fondo commerciale posto al piano primo di un complesso condominiale denominato "centro commerciale I Poggi" sito in via Nazionale della Cisa a Villafranca in Lunigiana. L'unità si compone principalmente di un grande vano dal quale è possibile accedere ad alcuni piccoli locali di servizio (wc e piccolo vano dotato di lavello). L'unità immobiliare comprende anche la porzione di porticato antistante il fondo stesso. L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento avviene tramite una scala esterna circolare (bene comune non censibile). Il fondo commerciale risulta finestrato nei due lati stretti, (est ed ovest) mentre in entrambi i lati lunghi (nord e sud) risulta confinante con i fondi adiacenti. Al momento del sopralluogo eseguito dal perito, all'interno dei locali erano presenti ancora alcuni arredi rimasti dall'ultima attività svolta all'interno dell'unità immobiliare e risultavano mancanti le porte interne. Oltre ad un bancone da bar e ad un banco frigo, erano presenti anche due pedane in legno nel vano principale ed un'ulteriore pedana in legno all'interno di un piccolo vano. Al momento del sopralluogo, risultava presente in alcune zone dell'unità immobiliare, uno strato di guano di piccioni, che sicuramente hanno occupato gli ambienti per un lungo periodo.

L'area di parcheggio esterna, risulta di uso comune a favore dei condomini (vedi art. 3 del Regolamento di condominio allegato)

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 209,18

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2000

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: è senza numero civico;

ha un'altezza utile interna di circa 3,05 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui due fuori terra ed uno seminterrato (che risulta a quota piazzale nel retro del fabbricato, mentre lato via Nazionale della Cisa risulta completamente



interrato)

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: Esternamente il fabbricato e più precisamente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta in discreto stato conservativo. Gli elementi costituenti la facciata appaiono in buono stato. La pavimentazione del porticato pertinenziale, presenta invece vistose efflorescenze ed infiltrazioni d'acqua piovana nel massetto sottostante. Si evidenzia che per il ripristino di tali infiltrazioni, risulta presente una perizia (corredata di computo metrico estimativo) all'interno del fascicolo inerente la RGEI 14/2018, poiché tali infiltrazioni riguardano anche il portico del subalterno 29 oggetto della stessa RGEI 14/18.

Al momento del sopralluogo l'interno dell'unità immobiliare (sub. 30) risultava presente uno strato di guano di piccioni. Sulle pareti sono presenti delle decorazioni (disegni) ed un manufatto in muratura, realizzato presumibilmente durante l'ultima attività praticata all'interno dello stesso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Porticato	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: strutture in travi di c.a. precompresso manto: realizzato con lastre curve in fibrocemento (non noto se è eternit) condizioni: discreto
Fondazioni	tipologia: non note materiale: c.a. condizioni: non rilevabile
Strutture verticali	materiale: pilastrini in c.a. precompresso condizioni: buone
Travi	materiale: cemento armato precompresso prefabbricato condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fisse materiale: alluminio protezione: inferriate non presenti condizioni: buone Note: Infissi in alluminio di colore rosso con vetrocamera
Infissi interni	Risultano mancanti al momento del sopralluogo. Risultano presenti appoggiate alle pareti solo due porte, ma sono danneggiate
Manto di copertura	materiale: fibrocemento coibentazione: non nota condizioni: discrete Note: il fondo commerciale essendo situato al piano primo e cioè al sottotetto dell'edificio, risulta posto direttamente sotto alla copertura costituita da lastre in fibrocemento ondulate e curve. Il controsoffitto è costituito da lastre grecate anch'esse in fibrocemento. Non è noto se le lastre di copertura siano di fibrocemento ecologico o tipo eternit.
Pareti esterne	materiale: pannelli prefabbricati in cls



	<p>coibentazione: non rilevabile rivestimento interno: intonaco rifinito al civile condizioni: buone Note: Le pareti perimetrali (verso l'esterno) risultano costituite da pannellature prefabbricate mentre le pareti di divisione tra le unità adiacenti, risultano in muratura di elementi di laterizio.</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: ceramica-Klinker condizioni: scarse Note: La pavimentazione in corrispondenza del portico esterno risulta in gres/klinker, ma presenta segni di importanti infiltrazioni d'acqua nel massetto sottostante.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle in gres condizioni: discrete</p>
Plafoni	<p>materiale: fibrocemento condizioni: buone Note: Non è noto se le lastre del controsoffitto siano di fibrocemento ecologico o tipo eternit.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone Note: una delle due porte presenti è dotata di maniglione antipanico con apertura verso l'esterno. Tutta la facciata degli infissi posta nel lato porticato, dove sono presenti anche le porte d'accesso, necessita di intervento in quanto allo stato attuale non è adeguatamente fissata alle strutture portanti poste in sommità, pertanto non è stabile.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone Note: Risultano rivestite anche due pareti di un piccolo locale, adibito presumibilmente a preparazione cibi, nell'ultima attività che ha occupato il fondo.</p>
Impianti: Elettrico	<p>tipologia: misto in canalette/sottotraccia tensione: non nota condizioni: da ristrutturare conformità: non presente Note: Allo stato attuale l'impianto elettrico risulta danneggiato, parzialmente assente, con i cavi tagliati ed il quadro generale di distribuzione completamente rimosso</p>
Fognatura	<p>tipologia: non rilevabile rete di smaltimento: condominiale recapito: in fossa biologica (secondo quanto riportato nella Relazione igienico sanitaria USL presente nella Concessione Edilizia) ispezionabilità : non rilevata condizioni: non rilevate conformità: non presente</p>



Gas

Note: Non noto se presente (non è stato riscontrato il contatore)

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**
 condizioni: **da ristrutturare**
 conformità: **non presente**
 Note: Allo stato attuale alcune tubazioni che servivano il bancone bar risultano scollegate. Ugualmente risultano scollegate le tubazioni in corrispondenza della caldaia/scalda acqua che non risulta più presente. Non è stato possibile individuare il contatore

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Esiste l'impianto elettrico, in parte in traccia in parte in canalette a vista, ma allo stato attuale risulta danneggiato, con i cavi tagliati e privo totalmente del quadro di distribuzione.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO. Attualmente non è presente
--	--------------------------------

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	No
Data di rilascio	
Scadenza	



Note	E' presente una colonnina per allaccio dei VVFF nel piazzale condominiale posto nel retro del fabbricato. Non è noto se tale colonnina sia funzionante o meno.
------	--

Note: Si precisa che durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza di elementi radianti quali termosifoni o loro tubazioni, in quanto con molta probabilità l'ambiente veniva riscaldato mediante climatizzatori a pompa di calore, non più presenti. Per tale motivo non si prevede la fornitura e posa in opera di impianto di riscaldamento e relativa caldaia.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza e quindi della superficie commerciale, il sottoscritto ha eseguito un rilievo dimensionale sul posto. Dal rilievo è stato possibile ricavare la superficie lorda commerciale del bene oggetto di pignoramento, applicando le adeguate percentuali di riduzione per quanto riguarda le superfici accessorie (porticato).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fondo commerciale	sup reale lorda	183,00	1,00	183,00
porticato pertinenziale	sup reale lorda	25,00	0,35	8,75
porticato pertinenziale	sup reale lorda	1,18	0,10	0,12
		209,18		191,87

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Villafranca in Lunigiana

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Fondo commerciale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1150,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In relazione alle caratteristiche del bene (caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato), consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara, verificata la domanda immobiliare relativamente alla zona dove risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento, il Perito ha ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella zona, alla data della presente



Costi necessari per il ripristino dell'unità immobiliare (vedi computo al-
legato) € 22.064,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: € 102.200,28

Prezzo di vendita arrotondato dell'immobile nello stato di " libero" € 102.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Operazione soggetta ad
imposta di registro ipo-
tecaria e catastale nella
misura prevista dalla
legge.

Allegati:

- Documentazione fotografica RGEI 54/2019
- Rilievo del Perito Estimatore
- Visura catastale storica
- Planimetria catastale del fabbricato
- Estratto di mappa catastale
- Elaborato planimetrico + subalterni
- Tabelle OMI
- Ispezione ipotecaria del 16-12-2019
- Nota pignoramento del 11-04-19
- Nota restrizione del 03-04-2008
- Computo metrico estimativo preliminare
- Concessione edilizia 2196/2000
- Variante C.E. n. 2339/2003
- Variante C.E. n. 2340/2003
- DIA del 2006
- Relazione igienico sanitaria - fognature
- Fine lavori – agibilità – dichiarazione di conformità
- Pratica sismica n. 574/2000 ditta █████ s.r.l.
- Estratto NTA Comune di Villafranca in Lunigiana
- Convenzione di lottizzazione
- Dichiarazione di fattibilità frazionamento
- PEC Amministratore di Condominio
- Regolamento di condominio
- Preventivo rimozione guano

Data generazione:

23-01-2020

L'Esperto alla stima
Marco Ceccarelli



relazione, dopo aver eseguito le necessarie indagini tra operatori del settore, le comparazioni con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenendo conto del particolare stato del bene e dell'attuale crisi di mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana - settore Edilizia Privata;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Tabelle OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori medi per tipologia di immobile ad uso commerciale:

Valore di mercato minimo: €/mq 700,00

Valore di mercato massimo: €/mq 1.150,00;

Altre fonti di informazione: Consultazione di annunci di vendite online e di immobili simili nella zona..

8.3 Valutazione corpi:

Fondo commerciale. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 153.496,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fondo commerciale	183,00	€ 830,00	€ 151.890,00
porticato pertinenziale	8,75	€ 830,00	€ 7.262,50
porticato pertinenziale	0,12	€ 830,00	€ 99,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 159.252,10
Valore corpo			€ 159.252,10
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 159.252,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 159.252,10

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fondo commerciale	Negozi, botteghe [C1]	191,87	€ 159.252,10	€ 159.252,10

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 23.887,82
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.100,00



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/12/2019

Data: 16/12/2019 - Ora: 09.39.49 Segue

Visura n.: MS0048963 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VILLAFRANCA LUNIGIANA (Codice: L946) Provincia di MASSA Foglio: 10 Particella: 866 Sub.: 30
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

1		(1) Proprieta' per 1/1
---	--	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	866	30			C/1	7	159 m ²	Totale: 171 m ²	Euro 2.841,24	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA NAZIONALE SNC piano: 1; effettuata con prot. n. MS0095035/2007 del 08/08/07											
Notifica									Partita	-	Mod.58	-	
Annotazioni		classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L946 - Sezione - Foglio 10 - Particella 866

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	866	30			C/1	7	159 m ²		Euro 2.841,24	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2007 protocollo n. MS0079401 in atti dal 27/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2950.1/2007)	
Indirizzo		VIA NAZIONALE SNC piano: 1; effettuata con prot. n. MS0095035/2007 del 08/08/07											
Notifica									Partita	-	Mod.58	-	
Annotazioni		classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/12/2019

Data: 16/12/2019 - Ora: 09.39.49 Segue

Visura n.: MS0048963 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/08/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	866	30			C/1	4	159 m ²		Euro 1.798,36	VARIAZIONE del 11/08/2006 protocollo n. MS0049011 in atti dal 11/08/2006 DIVISIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4001.1/2006)
Indirizzo		, VIA NAZIONALE SNC piano: 1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 11/08/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 11/08/2006 protocollo n. MS0049011 in atti dal 11/08/2006 Registrazione: DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4001.1/2006)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	866	17			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 05/07/2004 protocollo n. MS0038787 in atti dal 05/07/2004 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 2345.1/2004)
Indirizzo		VIA NAZIONALE piano: 1;										
Annotazioni		rettifica classamento proposto - unita' ancora in corso di definizione - sopralluogo del 17/06/2004										

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	866	17			C/3	4	362 m ²		Euro 729,13	VARIAZIONE del 22/07/2003 protocollo n. 66066 in atti dal 22/07/2003 DIVISIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5259.1/2003)
Indirizzo		, VIA NAZIONALE SNC piano: 1;										
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/12/2019

Data: 16/12/2019 - Ora: 09.39.50 Fine

Visura n.: MS0048963 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 22/07/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 11/08/2006
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 22/07/2003 protocollo n. 66066 in atti dal 22/07/2003 Registrazione: DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5259.1/2003)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		10	866	2			in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 18/06/2003 protocollo n. 56825 in atti dal 18/06/2003 COSTITUZIONE (n. 1081.1/2003)
Indirizzo		VIA NAZIONALE SNC piano: T-1-S1;										

Situazione degli intestati dal 18/06/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 22/07/2003
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 18/06/2003 protocollo n. 56825 in atti dal 18/06/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1081.1/2003)			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 14400

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CECCARELLI MARCO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Massa

N. 00965

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa**

Comune di Villafranca In Lunigiana

Protocollo n. MS0061052 del 23/10/2015

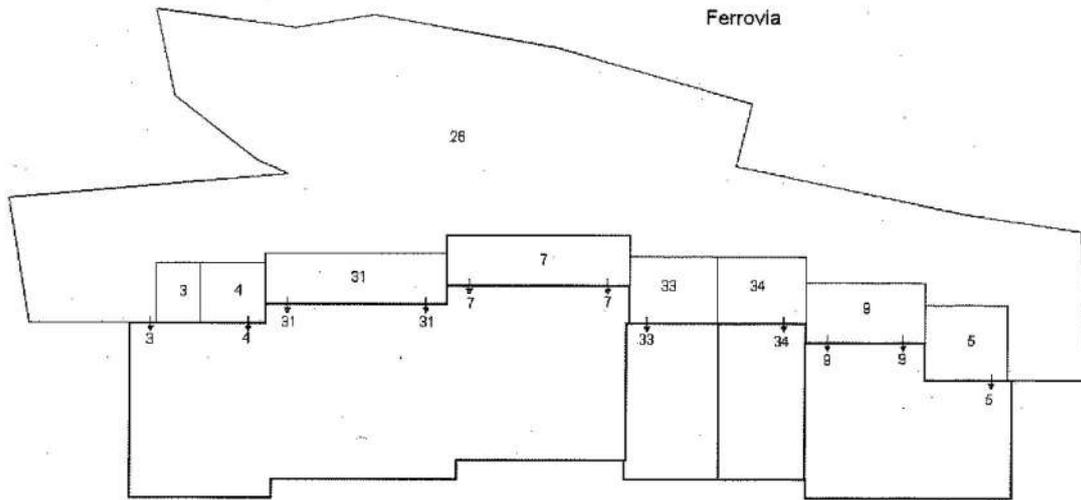
Sezione: Foglio: 10

Particella: 866

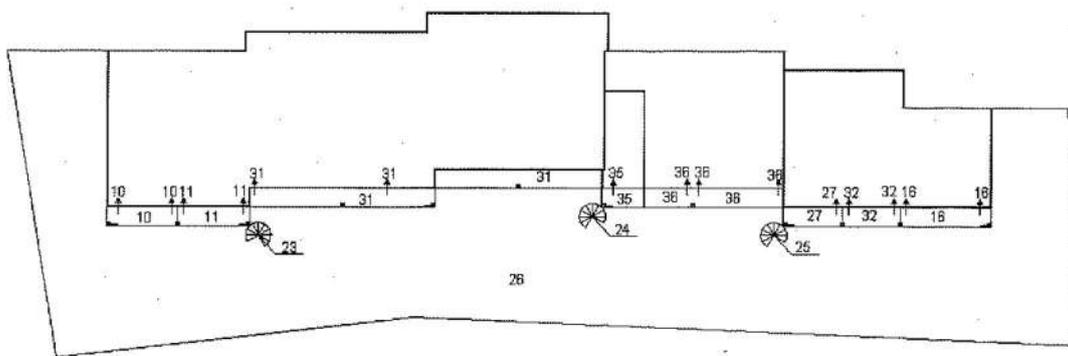
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 1000



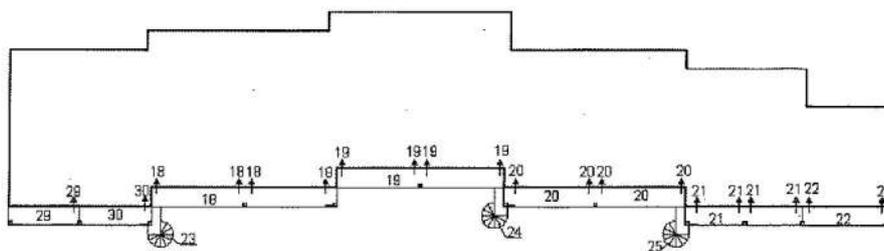
PIANO SEMINTERRATO CON CORTE ANNESSA



Mappale 766

Mappale 807

PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA



PIANO PRIMO



Firmato Da: CECCARELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b031280bdc006da5dfb9a2d7f43c7e5
 Comune di Villafranca In Lunigiana
 Ufficio Provinciale di Massa
 Catasto Fabbricati
 Mappale n. 766 e 807
 Particella n. 866
 Protocollo n. MS0061052 del 23/10/2015

Direzione Provinciale di Massa Carrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: VILAFRANCA LUNIGIANA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio 10	Particella 866	Tipo mappale	del:	
VILAFRANCA LUNIGIANA						
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	VIA NAZIONALE	SNC	S1			MAGAZZINO
4	VIA NAZIONALE	SNC	S1			MAGAZZINO
5	VIA NAZIONALE	SNC	S1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
6						SOPPRESSO
7	VIA NAZIONALE	SNC	S1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
8						SOPPRESSO ORIGINA I SUB 33 E 34
9	VIA NAZIONALE	SNC	S1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
10	VIA NAZIONALE	SNC	T			NEGOZIO
11	VIA NAZIONALE	SNC	T			NEGOZIO
12						SOPPRESSO
13						SOPPRESSO
14						SOPPRESSO, CREA I SUB. 35 E 36
15						SOPPRESSO
16	VIA NAZIONALE	SNC	T			NEGOZIO
17						SOPPRESSO
18	VIA NAZIONALE	SNC	1			IN CORSO DI COSTRUZIONE
19	VIA NAZIONALE	SNC	1			IN CORSO DI COSTRUZIONE
20	VIA NAZIONALE	SNC	1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
21	VIA NAZIONALE	SNC	1			IN CORSO DI COSTRUZIONE
22	VIA NAZIONALE	SNC	1			IN CORSO DI COSTRUZIONE
23	VIA NAZIONALE	SNC	T-1			B. C. N. C. AI SUB 18, 29, 30 (SCALA DA PIANO TERRA A PIANO 1)
24	VIA NAZIONALE	SNC	T-1			B. C. N. C. AI SUB 19, 20 (SCALA DA PIANO TERRA A PIANO 1)
25	VIA NAZIONALE	SNC	T-1			B. C. N. C. AI SUB 21, 22 (SCALA DA PIANO TERRA A PIANO 1)
26	VIA NAZIONALE	SNC	T-S1			B. C. N. C. A TUTTI I SUBALTERNI (CORTE A PIANO TERRA E S1)
27	VIA NAZIONALE	SNC	T			NEGOZIO
28						SOPPRESSO
29	VIA NAZIONALE	SNC	1			UFFICIO
30	VIA NAZIONALE	SNC	1			NEGOZIO
31	VIA NAZIONALE	SNC	T-S1			SUPERMERCATO
32	VIA NAZIONALE	SNC	T			NEGOZIO
33	via nazionale	SNC	S1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
34	via nazionale	SNC	S1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
35	via nazionale	SNC	T			NEGOZIO
36	via nazionale	SNC	T			NEGOZIO

Visura ordinaria

 Richiedente: **CECCARELLI MARCO**

COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA

PROVINCIA DI MASSA CARRARA

UFFICIO TECNICO



PRATICA EDILIZIA N. 2196

ANNO 2000

Prot. n. _____

Data 28 GIU. 2000

CONCESSIONE EDILIZIA N. 2196/1207

(Art. 1 legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione edilizia presentata in data 28/11/98 Prot. n. 10191 dalla Ditta [REDACTED]

proprietaria dei terreni ricompresi all'interno del Piano di Lottizzazione [REDACTED]

con allegato progetto, redatto da [REDACTED]
codice fiscale n. _____
con studio in Bagnone via Repubblica n. 34
per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un complesso artigianale-

ubicato in: Villafranca L. / via Località I Poggi
sull'area identificata al catasto terreni al foglio 10 mapp.li n. 23, 795, 700
urbano

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione in qualità di procuratore speciale [REDACTED] come risulta dalla documentazione esibita;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1967, n. 765; 28 gennaio 1977, n. 10 e 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265; **favorevole in data 07/12/99 a condizione**

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia in data 23/12/99 e di cui al verbale n. 208;

Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;

Vista la legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed il D.M. 14 giugno 1989, n. 236;

Vista la legge 24 marzo 1989, n. 122;

Vista la legge 5 marzo 1990, n. 46 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447;

Vista la legge 19 marzo 1990, n. 55 e successive integrazioni e modificazioni;

Vista la legge 9 gennaio 1991, n. 10 e le relative norme attuative;

Visto il D.P.C.M. 1° marzo 1991 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno;

Considerato che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione d'uso compatibile per la progettata opera è la seguente: costruzione artigianale-commerciale;

Dato atto che l'opera di cui alla presente concessione ricade nei casi di concessione gratuita a norma dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Dato atto che ai fini della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 mediante:

(*) Indicare le generalità complete, il codice fiscale o partita IVA, la residenza anagrafica o la sede legale della ditta richiedente la concessione edilizia.

(1) Indicare l'oggetto della richiesta di concessione edilizia.

(2) Indicare il titolo in base al quale viene richiesta la concessione edilizia: proprietario, affittuario, ecc.

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della citata legge n. 10/77 mediante:

a.1 - versamento della somma di L. _____ quale intero contributo oneri di urbanizzazione;
(quietanza della Tesoreria Comunale n. _____ in data _____)

ovvero:

a.2 - versamento della somma di L. **30.394.903** _____ quale intero contributo oneri di urbanizzazione, _____
(quietanza della Tesoreria Comunale n. _____ in data _____)

- presentazione di polizza fidejussoria/bancaria per l'importo di L. **91.184.706** a garanzia delle restanti rate di cui al punto precedente;
(compagnia _____)

a.3 - presentazione di polizza fidejussoria/bancaria per l'importo di L. _____ corrispondente alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria da realizzarsi a cura del concessionario a scomputo del contributo di cui all'art. 5 della L. 10/77, ai sensi degli artt. 7 comma 2° e 11 comma 1° della medesima legge;

(compagnia _____ polizza n. _____ del _____)

convenzione _____ stipulat il _____, registrat a _____

atto unilaterale d'obbligo _____ n. _____ mod. _____ vol. _____ e trascritt _____

dei Registri Immobiliari di _____ il _____ n. _____ R.O. n. _____ R.P..

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 6 della legge n. 10/77 mediante:

b.1 - versamento della somma di L. _____ quale intero contributo costo di costruzione;
(quietanza della Tesoreria Comunale n. _____ in data _____)

ovvero:

b.2 - versamento della somma di L. _____ quale prima rata contributo costo di costruzione;
(quietanza della Tesoreria Comunale n. _____ in data _____)

- presentazione di polizza fidejussoria/bancaria per l'importo di L. _____ a garanzia delle restanti rate di cui al punto precedente;
(compagnia _____ polizza n. _____ del _____)

⁽³⁾ b.3 - presentazione di convenzione _____ stipulat il _____, registrat a _____ atto unilaterale d'obbligo _____ n. _____ mod. _____ vol. _____ e

trascritt _____ alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di _____ il _____ n. _____ R.O. n. _____ R.P., sulla base della convenzione - tipo regionale o in mancanza della convenzione - tipo adottata con delibera consiliare n. _____

del _____, ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28-01-1977, n. 10, per lo scomputo del suddetto contributo attraverso il quale il concessionario si obbliga per anni⁽⁴⁾ _____, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione - tipo suddetta:

a: _____

(3) Applicabile solo se trattasi di interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti e solo se l'opera oggetto di concessione è conforme ai parametri e alle caratteristiche tipologiche stabilite nella convenzione - tipo.

(4) Ai sensi dell'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la durata di validità della convenzione deve essere compresa tra 20 anni e 30 anni.

di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti dei terzi.

L'inizio lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio della presente concessione e quindi entro la data del 28 GIU. 2007, pena la decadenza della concessione stessa;

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e quindi gli stessi vanno ultimati entro la data del 28 GIU. 2003; se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 2) I diritti dei terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
- 3) In corso d'opera potranno solo apportarsi quelle varianti conformi agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che, comunque, dovranno essere autorizzate prima dell'ultimazione dei lavori. Le varianti che comportino modifiche della sagoma, delle superfici utili e delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e semprechè non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 ed inoltre che non riguardino interventi di restauro così come definiti dall'art. 31 lett. c) della legge 5 agosto 1978, n. 457, dovranno essere preventivamente concesse dal Comune.
- 4) Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086; al D.M. 27 luglio 1985 (G.U. 17 maggio 1986, n. 113 S.O.) ed alla circolare del Ministero dei lavori Pubblici 1° settembre 1987, n. 29010 (G.U. 11 settembre 1987, n. 212) e in particolare:
 - a) il costruttore dovrà presentare denuncia all'ex ufficio del Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato;
 - b) il concessionario dovrà presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere riportante l'attestato di avvenuto deposito presso l'ex ufficio del Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità.
- 5) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta, per il rispetto degli allineamenti stradali e delle distanze dai confini di proprietà.
- 6) Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.
- 7) Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.
- 8) In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.
- 9) La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 5, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato, conformemente all'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.
- 10) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare della concessione, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve essere esibita la concessione edilizia e le autorizzazioni di varianti se ve ne sono. Tale personale ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
- 11) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente.
- 12) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici.
Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'ufficio comunale competente, con riserva di revoca qualora il Comune lo ritenesse necessario per esigenze di pubblico interesse.
Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.
- 13) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.
Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e muniti di rifrangenti.
Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.
- 14) Ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 recante norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici e delle relative norme attuative ed in particolare ai sensi dell'art. 26 e 28 della stessa legge, il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare il progetto e la relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della legge n. 10/91 (quali l'installazione dell'impianto termico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico), per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali.
- 15) Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati regolare, preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali.
Le cauzioni, versate al Comune per occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognario, saranno restituite, a norma del regolamento, previo benessere dell'U.T.C., che accetterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate.
- 16) Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.



- 17) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere proposta all'Ufficio Tecnico Comunale, con la prova dell'avenuto accatastamento ai sensi dell'art. 52 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e il relativo certificato di abitabilità o agibilità verrà rilasciato solo dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalla leggi vigenti, ai sensi dell'art. 11 della legge 5 marzo 1990, n. 46.
- 18) Il Concessionario, il Direttore dei lavori e l'Esecutore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione, ai sensi dell'art. 6 della Legge 28-2-1985, n. 47.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

- 19) Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del Concessionario.
- 20) L'eventuale previsione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio della autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto del relativo piano del commercio comunale vigente.
- 21) È fatto obbligo, infine, di rispettare le prescrizioni di cui:
- al D.M. 16 maggio 1987, n. 246, recante "norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione" pubblicato sulla G.U. n. 148 del 27 giugno 1987, nonchè tutte le norme vigenti relative al servizio antincendi;
 - al D.M. 20 novembre 1987 (G.U. n. 285 del 5 dicembre 1987, S.O.) recante "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";
 - alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed al D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (G.U. n. 145 del 23 giugno 1989, S.O.) recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati";
 - alla legge 5 marzo 1990, n. 46 (G.U. n. 59 del 12 marzo 1990) recante "Norme per la sicurezza degli impianti", in particolare in conformità agli artt. 1, 2, 6, 7, 9, 10, 11 se e in quanto applicabili e al relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447 (G.U. n. 38 del 15 febbraio 1992);
 - alla legge 19 marzo 1990, n. 55 (G.U. n. 120 del 25 maggio 1990) recante "Nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale", e successive modificazioni e integrazioni; in particolare l'art. 7 comma 1° prevede che la P.A. prima di rilasciare le concessioni previste dall'art. 3 (fra cui anche le concessioni edilizie), deve acquisire apposita certificazione antimafia c/o la Prefettura competente, quando, sempre ai sensi dell'art. 3 della stessa legge n. 55/90, il richiedente presenti la domanda di concessione ad edificare, per lo svolgimento di attività imprenditoriali, comunque denominate.
 - al D.P.C.M. 1° marzo 1991 (G.U. n. 57 dell'8 marzo 1991) recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno"; in particolare ai sensi dell'art. 5, la domanda per il rilascio di concessione edilizia relativa a nuovi impianti industriali di licenza od autorizzazione all'esercizio di tali attività, deve contenere idonea documentazione di previsione d'impatto acustico.

22) Altre prescrizioni particolari:

che venga effettuato il deposito presso l'Ufficio del Genio Civile della Provincia di Massa Carrara prima dell'inizio dei lavori;
che siano rispettate le distanze dal confine e dai fabbricati esistenti precisando che le scale e le logge fanno distanza;
che siano pagate entro i termini stabiliti le seguenti rate di oneri:
entro il 21/12/00 € 30.394.903 entro il 21/06/01 € 30.394.903
entro il 21/12/01 € 30.394.903
che vengano rispettate le prescrizioni dell'Ufficiale Sanitario.
Che sia depositato in duplice copia, prima dell'inizio dei lavori, il progetto per il contenimento dei consumi energetici (L. 10/91)

Il Responsabile del Servizio
Arch. Walter Riani



VISTO
IL SINDACO

VOLTURA

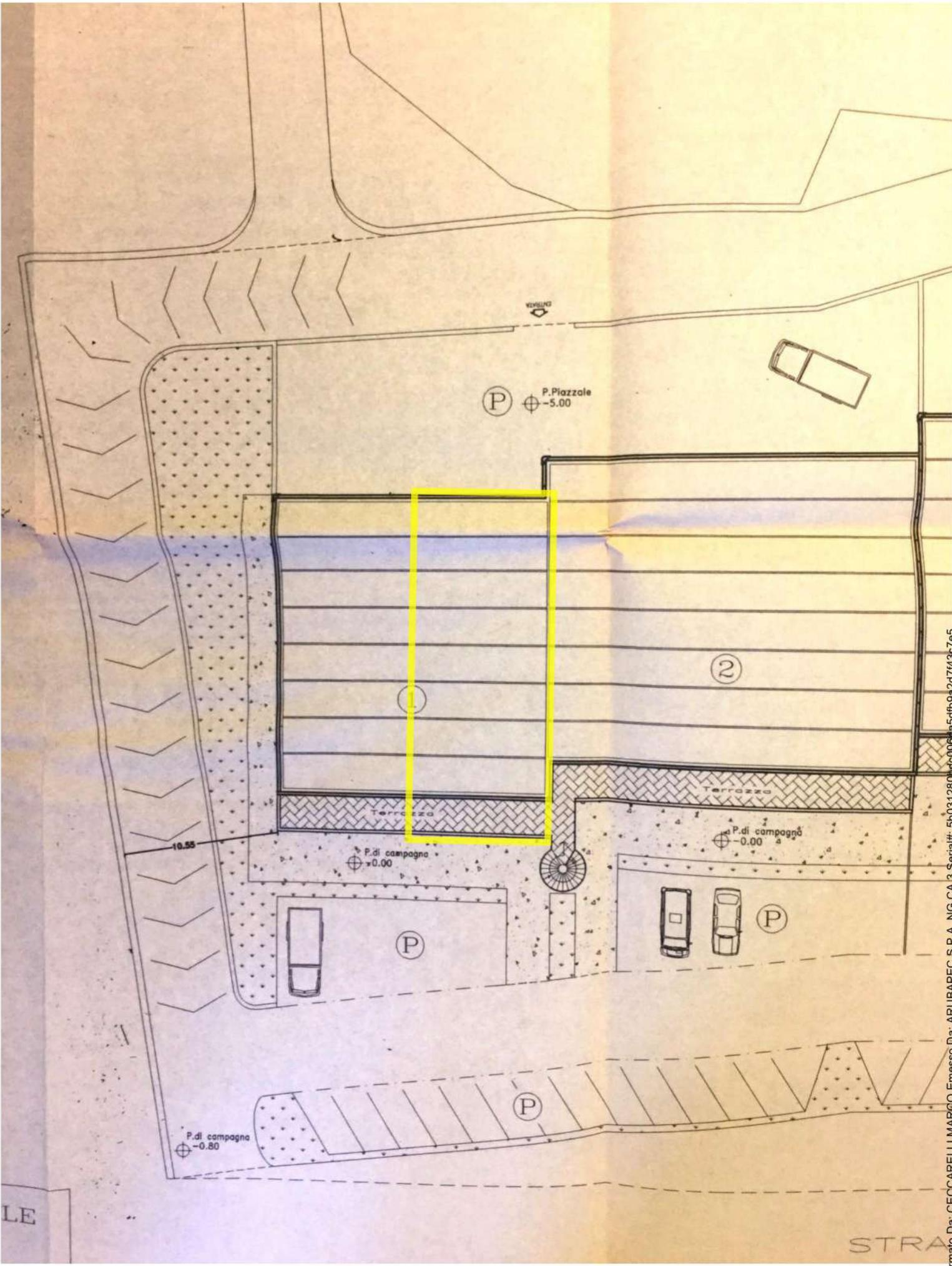
IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi 29/06/2000 l'originale della presente concessione edilizia con n. _____ allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

IL DICHIARANTE _____

(leggibile)



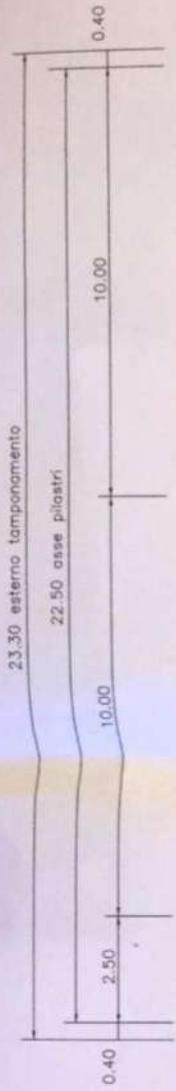


Firmato Da: CECOCARELLI MARGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b031280bdc006ba5c5dfb9a2d7f43c7e5

LE

STRA

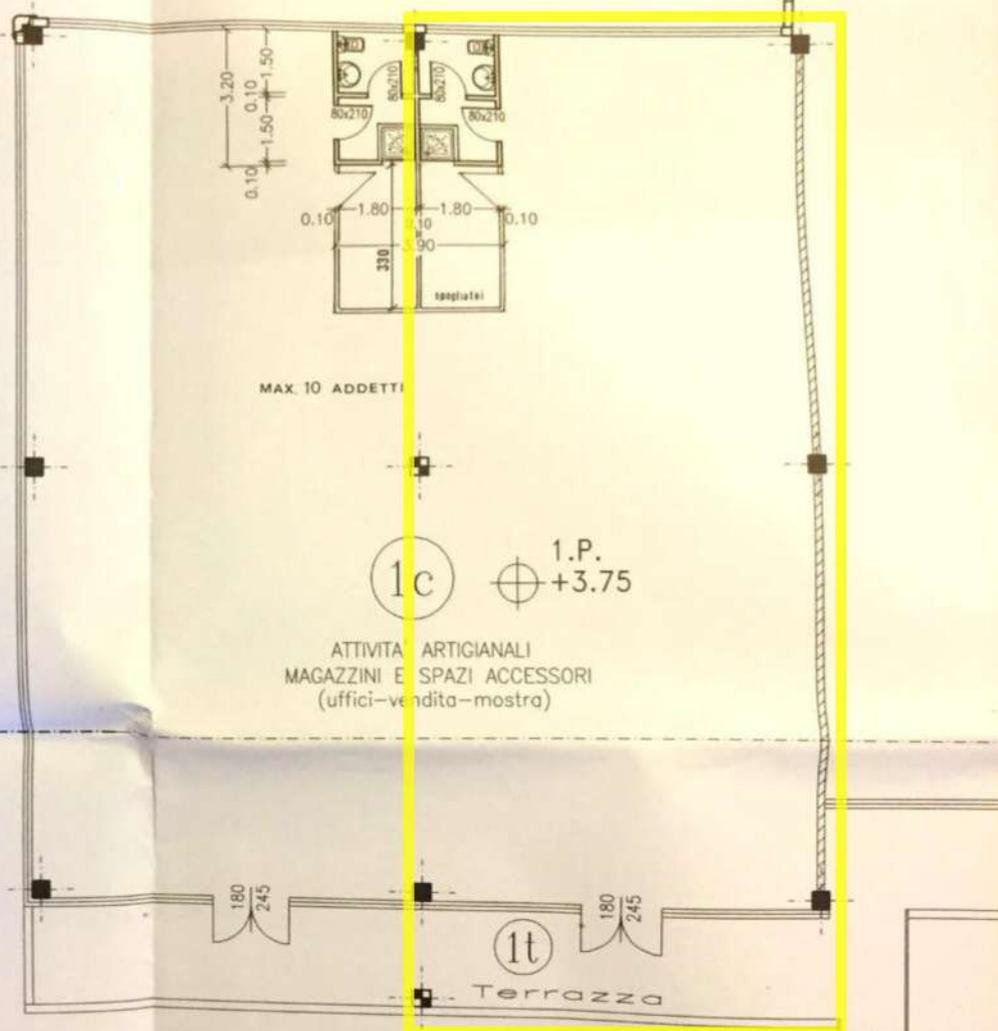




2

B

P. Piazzale
-5.00

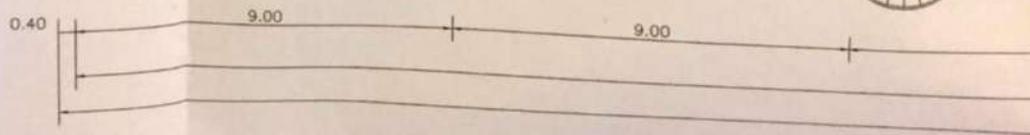


MAX. 10 ADDETTI

1c 1.P. +3.75

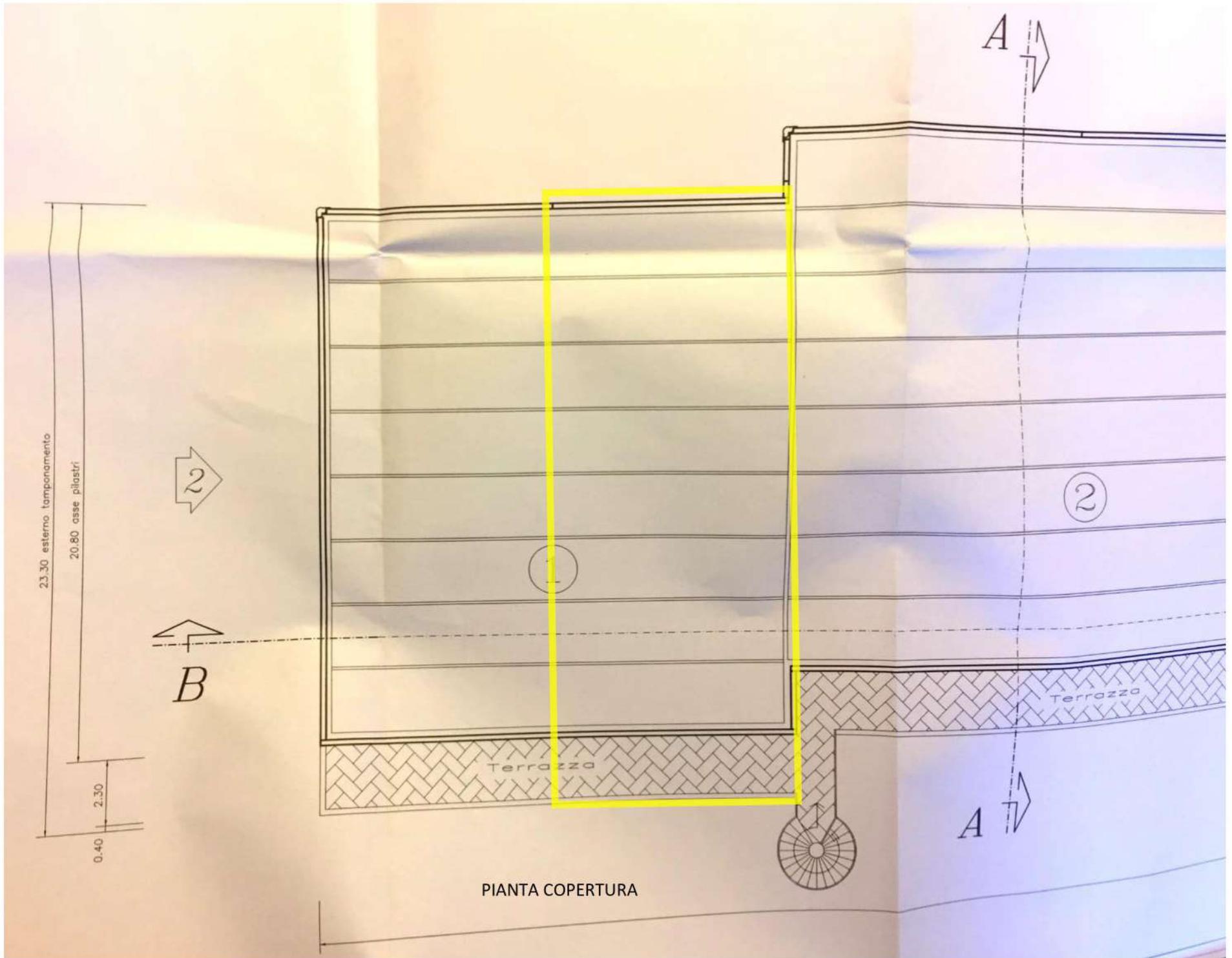
ATTIVITA' ARTIGIANALI
MAGAZZINI E SPAZI ACCESSORI
(uffici-vendita-mostra)

P.di campagna
-0.00



PIANTA PIANO PRIMO





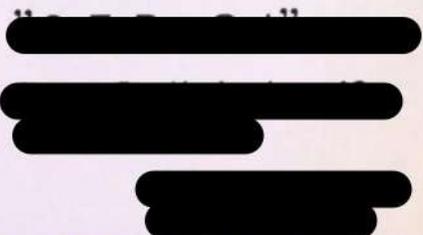
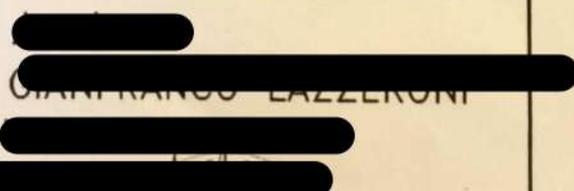
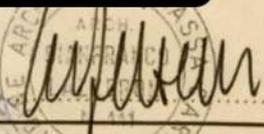
PIANTA COPERTURA

COMUNE DI VILAFRANCA L.

Provincia di
Massa Carrara

PROGETTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI UN
COMPLESSO ARTIGIANALE - COMMERCIALE
--- LOCALITA' I POGGI ---

OGGETTO : SEZIONE A-A SEZIONE B-B		TAVOLA 4
Data :	Nome File : poggisez	Scala 1:50

PROPRIETA'	PROGETTISTA
 COMUNE DI VILAFRANCA L. ... Prov. di Massa Carrara ...	 GIANNI RANCO LAZZERONI 

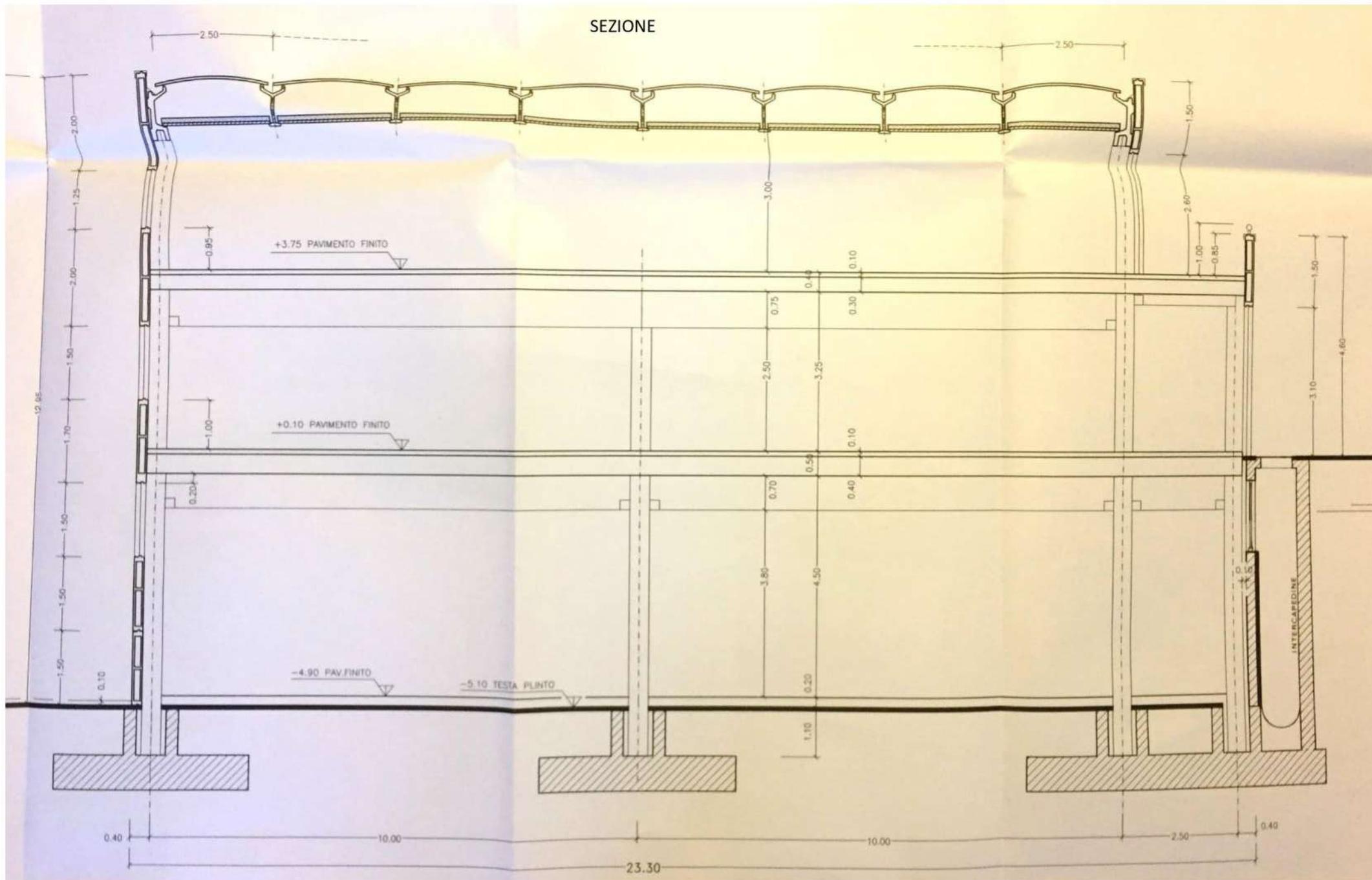
Allegato alla concessione n. 2196 / 1207
del 28 GIU. 2000 quale parte integrante
della stessa.

Il Responsabile del Servizio
Arch. Walter Riani



IL SINDACO
IL SINDACO
DOTT. ROBERTO ANTIGAL

SEZIONE



COMUNE DI VILAFRANCA L.

Provincia di
Massa Carrara

PROGETTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI UN
COMPLESSO ARTIGIANALE - COMMERCIALE
--- LOCALITA' I POGGI ---

OGGETTO : PROSPETTI	TAVOLA 5	
Data :	Nome File : poggipro	Scala 1:100

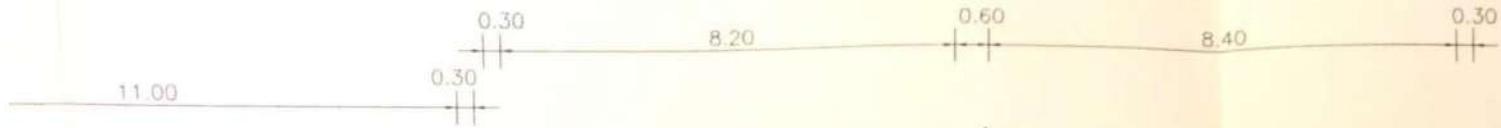
PROPRIETA'	PROGETTISTA
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] l'Amministratore Aldo Calasso COMUNE DI VILAFRANCA L. Prov. di Massa Carrara	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Alligato alla concessione n. 2196/1207
del 28 GIU. 2000 quale parte integrante
della stessa.

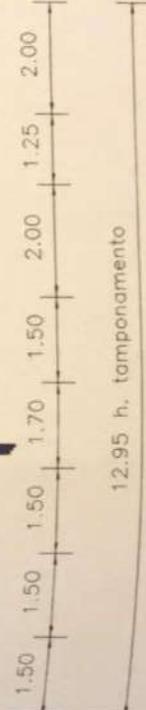
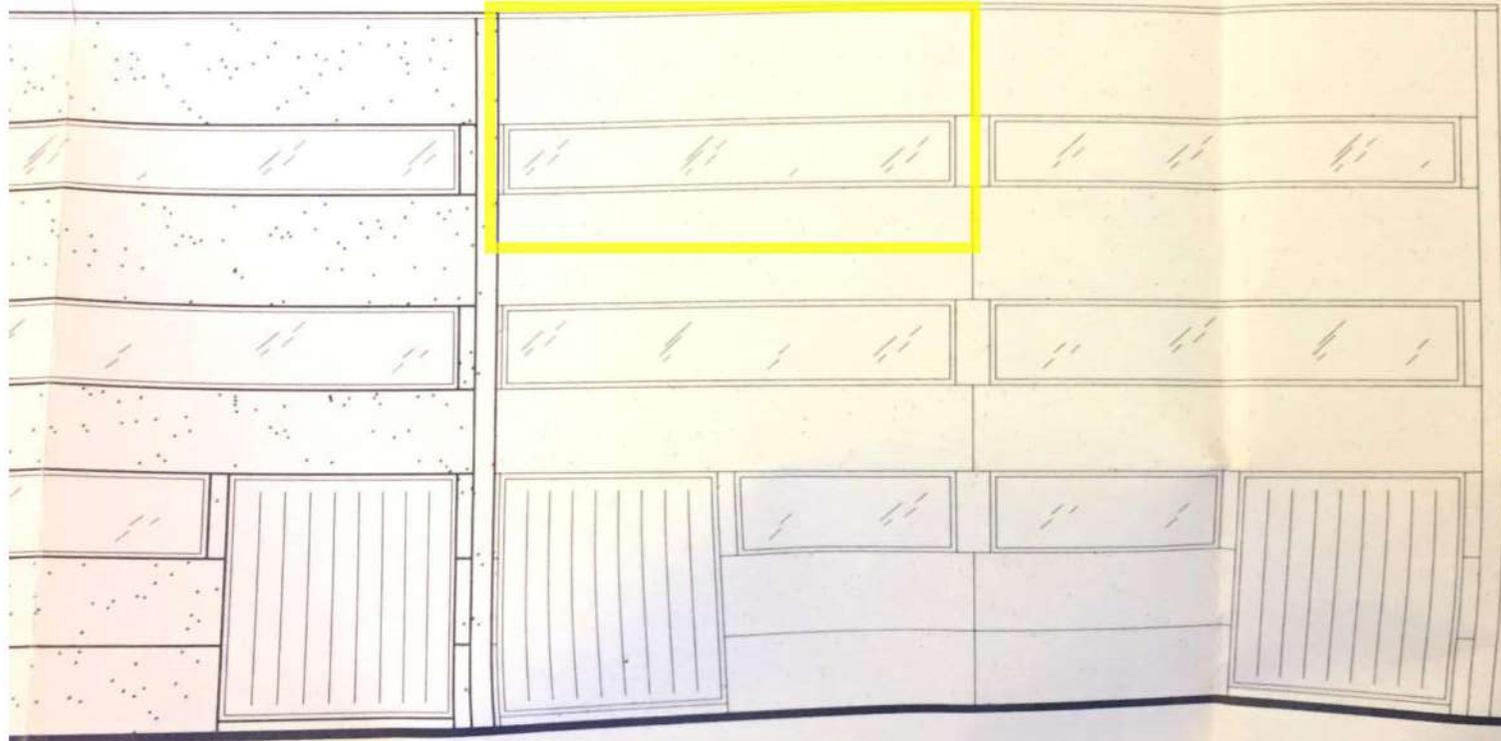
Il Responsabile del Servizio
Arch. Walter Riani



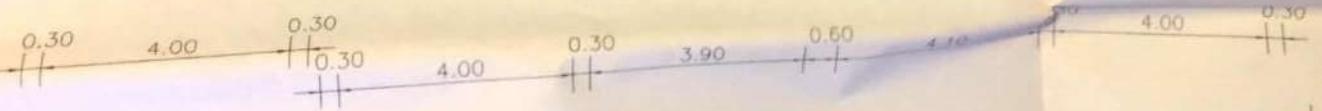
VISTO: IL SINDACO
(DOTT. ROBERTO ANTIGA)



1

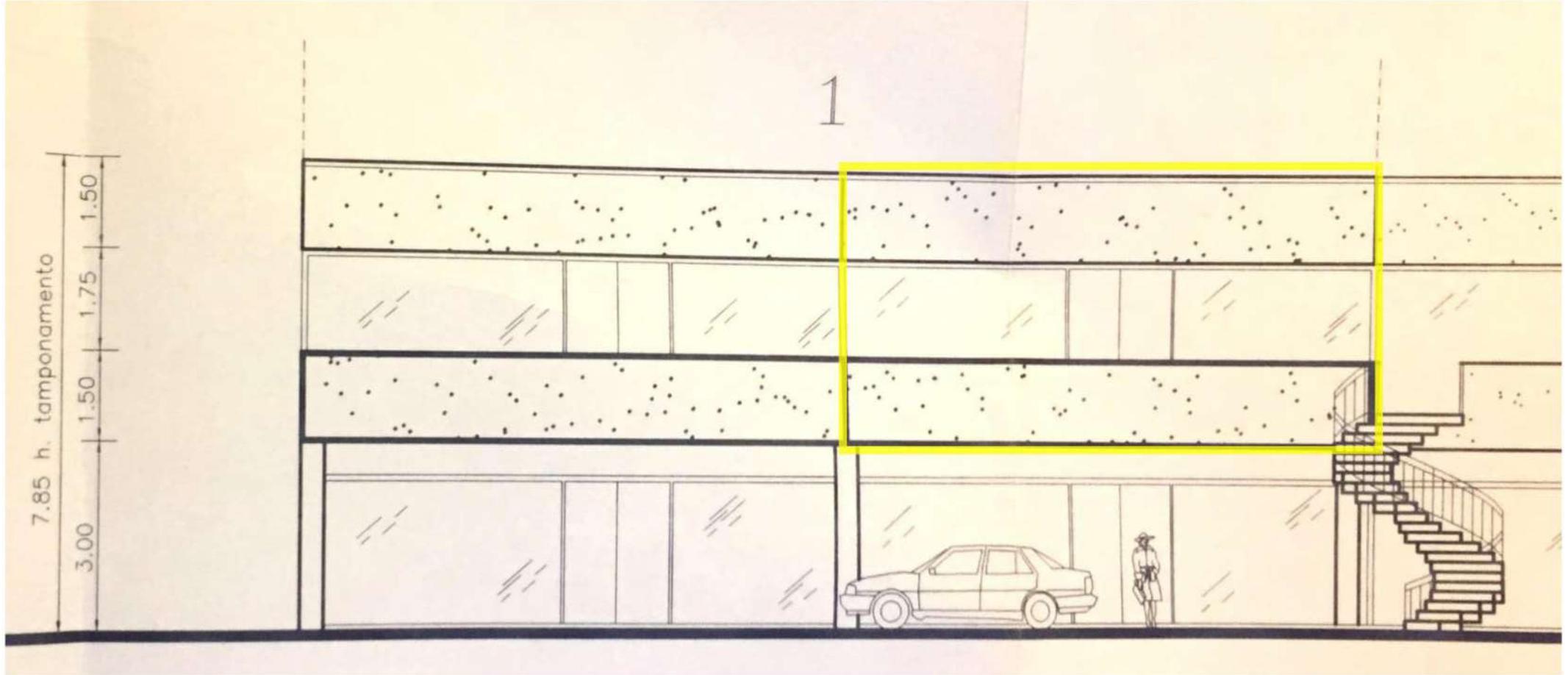


12.95 h. tamponamento

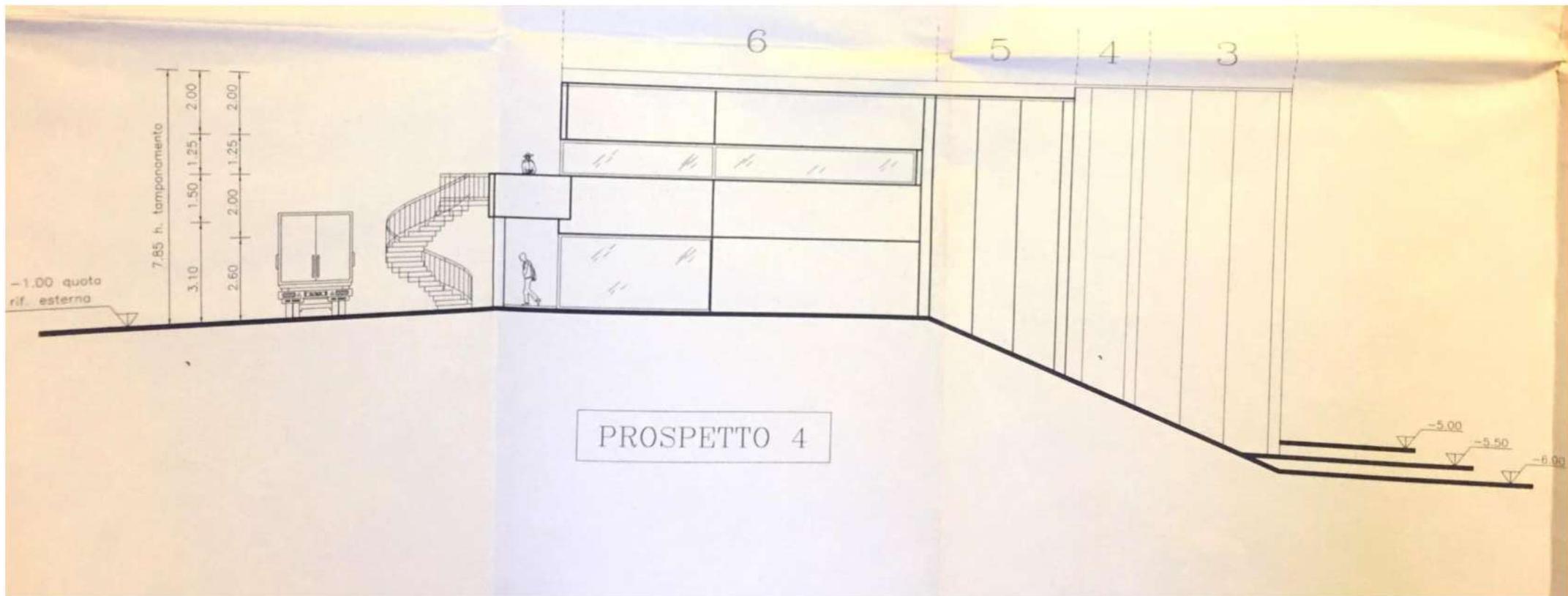


PROSPETTO LATO OVEST (RETRO)

PRO



PROSPETTO LATO EST (LATO STRADA)





COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA

Provincia di Massa Carrara

AREA ASSETTO DEL TERRITORIO

Data 14/11/03

PRATICA EDILIZIA N. 2339

ANNO 2003



CONCESSIONE EDILIZIA N. 2339/1278

(Art. 1 legge 28 gennaio 1977, n°10)

IL RESPONSABILE DELL'AREA ASSETTO DEL TERRITORIO

Vista la domanda di concessione edilizia presentata in data 21/10/2003 prot. 7924 dalla Ditta (*)

con allegato progetto redatto da [redacted]
codice fiscale [redacted]

con studio in **Bagnone** via [redacted]
per l'esecuzione dei lavori di (1) **Variante e completamento a lavori di costruzione di complesso artigianale - commerciale di cui alla concessione edilizia 2196/1207 del 28/06/00 (cambio d'uso di due unità immobiliari al piano seminterrato da artigianale a commerciale/magazzino)**

ubicato in : **I Poggi**

sull'area identificata al catasto terreni/urbano al foglio **10** mapp. **795, 23, 700, 702**

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione in qualità di (2) **Proprietario** come risulta dalla documentazione esibita;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1967, n.765; 28 gennaio 1977, n.10 e 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.u. delle leggi sanitarie approvato con R.D 27 luglio 1934, n. 1265 ; **Favorevole in data 22/10/2003**

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia in data [redacted] e di cui al verbale n. **231 del 21/10/2003**;

Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;

Vista la legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed il D.M. 14 giugno 1989, n. 236;

Vista la legge 24 marzo 1989, n. 122;

Vista la legge 5 marzo 1990, n. 46 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447;

Vista la legge 19 marzo 1990, n. 55 e successive integrazioni e modificazioni;

Vista la legge 9 gennaio 1991, n. 10 e le relative norme attuative;

Visto il D.P.C.M. 1° marzo 1991 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno;

Considerato che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione d'uso compatibile per la progettata opera è la seguente: **Artigianale - commerciale**

Dato atto che l'opera di cui alla presente concessione ricade/non ricade nei casi di concessione gratuita a norma dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Dato atto che ai fini della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 mediante:

(*) Indicare la generalità completa, il codice fiscale o partita IVA, la residenza anagrafica o la sede legale della ditta richiedente la concessione edilizia.

(1) Indicare l'oggetto della richiesta di concessione edilizia.

(2) Indicare il titolo in base al quale viene richiesta la concessione edilizia: proprietario, affittuario, ecc...

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art.5 della citata legge n. 10/77 mediante:

a1 - versamento della somma di € **584,46** quale intero contributo oneri di urbanizzazione;

(quietanza della Tesoreria Comunale n. **Bonifico bancario del 11/11/2003 n° 8005**)

ovvero:

a2 - versamento della somma di € **0** quale prima rata contributo oneri di urbanizzazione;

(quietanza della Tesoreria Comunale n.)

• presentazione di polizza fideiussoria/bancaria per l'importo di € **0** a garanzia delle restanti rate di cui al punto precedente; (compagnia polizza n.)

a3 - presentazione di polizza fideiussoria/bancaria per l'importo di €

corrispondente alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria da realizzarsi a cura del concessionario a scomputo del contributo di cui all'art. 5 della L. 10/77, ai sensi degli artt. 7 comma 2° e 11 comma 1° della medesima legge;

(compagnia polizza n.)

convenzione / atto unilaterale d'obbligo stipulato/a il , registrato/a a
il n. mod. vol. e trascritto/a alla Conservatoria dei
Registri Immobiliari di il n. R.O. n.
R.P.

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 6 della legge n. 10/77 mediante:

b1 - versamento della somma di € **756,23** quale intero contributo costo di costruzione;

(quietanza della Tesoreria Comunale n. **Bonifico bancario del 11/11/2003 n° 8005**)

ovvero:

b2 - versamento della somma di € **0** quale prima rata contributo costo di costruzione;

(quietanza della Tesoreria Comunale n.)

• presentazione di polizza fideiussoria/bancaria per l'importo di € **0**
a garanzia delle restanti rate di cui al punto precedente;

(compagnia polizza n.)

b3 - presentazione di convenzione / atto unilaterale d'obbligo stipulato/a il , registrato/a a

mod. vol. e trascritto/a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di

il n. R.O. n. R.P. , sulla base della convenzione- tipo adottata con
delibera consiliare n. del , ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28/01/1977, n. 10, per lo
scomputo del suddetto contributo attraverso il quale il concessionario si obbliga per anni(4) , ad applicare
prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione - tipo suddetta;

Visto il nulla-osta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Massa-Carrara in data

CONCEDE

di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti dei terzi.

L'inizio lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio della presente concessione e quindi entro la data del **14/11/2004** , pena la decadenza della concessione stessa;

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e quindi gli stessi vanno ultimati entro la data del **14/11/2006** se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

PRESCRIZIONI GENERALI

1. Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. I diritti dei terzi devono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
3. In corso d'opera potranno solo apportarsi quelle varianti conformi agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che, comunque, dovranno essere autorizzate prima dell'ultimazione dei lavori. Le varianti che comportino modifiche della sagoma, delle superfici utili e delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari, nonché il numero di quest'ultime e semprechè non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 ed inoltre che non riguardino interventi di restauro così come definiti dall'art. 31 lett. C) della legge 5 agosto 1978, n. 457, dovranno essere preventivamente concesse dal Comune.
4. Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche di cui alla legge novembre 1971, n. 1086; al D.M. 27 luglio 1985 (G.U. 17 maggio 1986, n. 113 S.O.) ed alla circolare del Ministero dei lavori Pubblici 1° settembre 1987, n. 29010 (G.U. 11 settembre 1987, n. 212) ed in particolare:
 - a) il costruttore dovrà presentare denuncia all'ex ufficio del Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato;
 - b) il concessionario dovrà presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere riportante l'attestato di avvenuto deposito presso l'ufficio del Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità.
5. La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare l'inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta, per il rispetto degli allineamenti stradali e delle distanze dai confini di proprietà.
6. Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.
7. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.
8. In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.
9. La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 5, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato, conformemente all'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.
10. Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare della concessione, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve essere esibita la concessione edilizia e le autorizzazioni di varianti se ve ne sono. Tale personale ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
11. Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente.
12. Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'ufficio comunale competente, con riserva di revoca qualora il Comune lo ritenesse necessario per esigenze di pubblico interesse.

Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.
13. Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.

Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e muniti di rifrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa all'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.
14. Ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 recante norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici e delle relative norme attuative ed in particolare ai sensi dell'art.26 e 28 della stessa legge, il proprietario o chi ne ha il titolo deve depositare il progetto e la relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della legge n. 10/91 (quali l'installazione dell'impianto termico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico), per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali.
15. Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati, regolare preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali.

Le cauzioni, versate al Comune per occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici fognario, saranno restituite, a norma del regolamento, previo benessere dell'U.T.C., che accerterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate.
16. Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono recare ai terzi comunque interessati. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.



17. La domanda di abilità o agibilità di quanto edificato, deve essere proposta all'Ufficio Tecnico Comunale, con la prova dell'avvenuto accatastamento ai sensi dell'art. 52 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e il relativo certificato di abitabilità o agibilità verrà rilasciato solo dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalla legge vigente, ai sensi dell'art. 11 della legge 5 marzo 1990, n. 46.

18. Il Concessionario, il Direttore dei lavori e l'Esecutore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti Comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione, ai sensi dell'art. 6 della Legge 28/02/1985, n.47:

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

19. Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del Concessionario.

20. L'eventuale previsione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio della autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto del relativo piano del commercio comunale vigente.

21. E' fatto obbligo, infine, di rispettare le prescrizioni di cui:

a) al D.M. 16 maggio 1987, n. 246, recante "norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione" pubblicato sulla G.U. n. 148 del 27 giugno 1987, nonché tutte le norme vigenti relative al servizio antincendi;

b) al D.M. 20 novembre 1987 (G.U. n. 285 del 5 dicembre 1987, S.O.) recante "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";

c) alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed al D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (G.U. n. 145 del 23 giugno 1989, S.O.) recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati";

d) alla legge 5 marzo 1990, n. 46 (G.U. n. 59 del 12 marzo 1990) recante "Norme per la sicurezza degli impianti", in particolare in conformità agli artt. 1, 2, 6, 7, 9, 10, 11 se e in quanto applicabili e al relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447 (G.U. n. 38 del 15 febbraio 1992);

e) alla legge 19 marzo 1990, n. 55 (G.U. n. 120 del 25 maggio 1990) recante "Nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale", e successive modificazioni ed integrazioni; in particolare l'art. 7 comma 1° prevede che la P.A. prima di rilasciare le concessioni previste dall'art. 3 (fra cui anche le concessioni edilizie), deve acquisire apposita certificazione antimafia c/o la Prefettura competente, quando sempre ai sensi dell'art. 3 della legge n. 55/90, il richiedente presenti la domanda di concessione ad edificare, per lo svolgimento di attività imprenditoriali, comunque denominate.

f) al D.P.C.M. 1° marzo 1991 (G.U. n.57 dell'8 marzo 1991) recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno"; in particolare ai sensi dell'art. 5, la domanda per il rilascio di concessione edilizia relativa a nuovi impianti industriali di licenza od autorizzazione all'esercizio di tali attività, deve contenere idonea documentazione di previsione d'impatto acustico.

22. Altre prescrizioni particolari:

IL RESPONSABILE DI AREA

Arch. Walter Riani



VISTO:
IL SINDACO

Dott. Roberto Antiga

VOLTURA

IL RESPONSABILE DI AREA

VISTO:
IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi 18/11/03 L'originale della presente concessione edilizia con n. _____ allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

IL DICHIARANTE

COMUNE DI VILAFRANCA LUNIGIANA
Provincia di Massa Carrara

**PROGETTO DI NUOVA COSTRUZIONE
DEL COMPLESSO COMMERCIALE-PRODUTTIVO
"I POGGI"**

Località I Poggi (foglio 10 - mapp. 866)

**TAVOLE DI VARIANTE
OPERE DI URBANIZZAZIONE - OPERE CIVILI**

Planimetria Reti Urbanizzazione 2 (1/500)
Piante sub. 3-4-5 (1/100)
Sezione A-A (1/100)

COMUNE DI VILAFRANCA LUNIGIANA
Prov. di Massa Carrara

Allegato alla concessione n. 2339/1278
del 14 NOV. 2003
della stessa.

quale parte integrante

Progettista

Il Responsabile del Servizio
Arch. Walter [redacted]

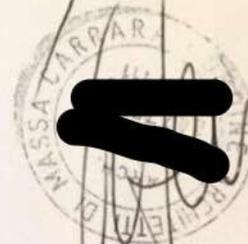


VISTO IL SINDACO

OTT. BORGHI LUNIGIANA

[redacted]

[redacted] - Bagnone



Committentetà

[redacted]



Al Sig. SINDACO del COMUNE
di VILLAFRANCA LUNIGIANA

Il sottoscritto [redacted]

[redacted]
corso di completamento, per la realizzazione del quale è stata rilasciata la
Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28.06.00 per l'esecuzione delle Opere Edili,

- essendo scaduto il termine per l'ultimazione dei lavori in data 28.06.03;
- avendo in programma di apportare alcune variazioni al progetto principale che consistono dei seguenti punti:
 1. *cambio d'uso di alcune porzioni dei locali al piano seminterrato;*
 2. *diversa dotazione interna di servizi e accessori per tre unità al piano seminterrato;*
 3. *realizzazione della copertura della terrazza sul prospetto anteriore del primo piano;*
 4. *realizzazione di alcuni locali tecnici interrati;*
 5. *incremento dell'altezza interna per il piano seminterrato;*
 6. *realizzazione di aperture di servizio al piano seminterrato;*

CHIEDE

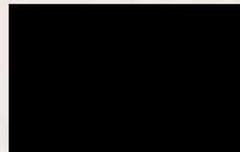
il rilascio di una nuova Concessione per terminare le opere e apportare le variazioni descritte.

Alla presente allega gli elaborati di progetto, integrativi di quelli originari, redatti dall'ar [redacted], il quale è pure Direttore dei Lavori:

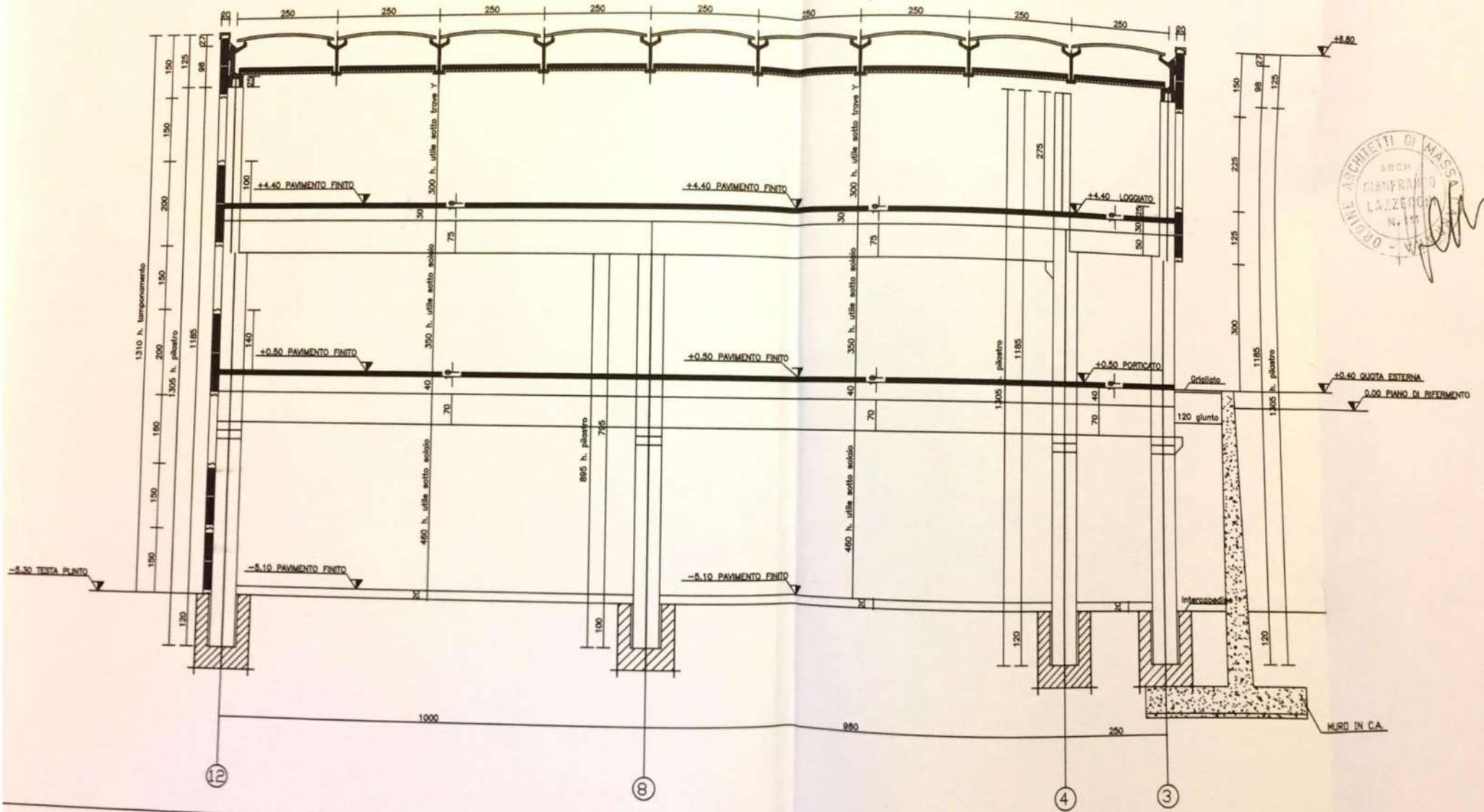
- *Relazione Tecnica;*
- *Planimetria Generale;*
- *Planimetrie Subalterni 3-4-5;*
- *Sezione trasversale A-A.*

Torino li 20.10.03

[redacted]
[redacted]
Aldo Calosso



SEZIONE A-A - 1:100



PROGETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE DEL COMPLESSO COMMERCIALE "I POGGI" - VARIANTE



COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA

Provincia di Massa Carrara

AREA ASSETTO DEL TERRITORIO



Data **14/11/03**

PRATICA EDILIZIA N.2340

ANNO 2003

CONCESSIONE EDILIZIA N. 2340/1277

(Art. 1 legge 28 gennaio 1977, n°10)

IL RESPONSABILE DELL'AREA ASSETTO DEL TERRITORIO

Vista la domanda di concessione edilizia presentata in data 21/10/2003 prot. 7924 dalla Ditta (*) [REDACTED]

con allegato progetto, redatto da [REDACTED]

con studio in **Bagnone** via [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di (1) **Variante e completamento di lavori di costruzione di opere di urbanizzazione di cui alla concessione edilizia 2204/1208 del 28/06/00** ubicato in: **I Poggi**

sull'area identificata al catasto terreni/urbano al foglio **10** mapp. **795, 23, 700, 702**

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione in qualità di (2) **Proprietario** come risulta dalla documentazione esibita;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1967, n.765; 28 gennaio 1977, n.10 e 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.u. delle leggi sanitarie approvato con R.D 27 luglio 1934, n. 1265 ; **Favorevole in data 22/10/2003**

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia in data [REDACTED] e di cui al verbale n. **231 del 21/10/2003**;

Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;

Vista la legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed il D.M. 14 giugno 1989, n. 236;

Vista la legge 24 marzo 1989, n. 122;

Vista la legge 5 marzo 1990, n. 46 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447;

Vista la legge 19 marzo 1990, n. 55 e successive integrazioni e modificazioni;

Vista la legge 9 gennaio 1991, n. 10 e le relative norme attuative;

Visto il D.P.C.M. 1° marzo 1991 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno;

Considerato che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione d'uso compatibile per la progettata opera è la seguente: **Opere di urbanizzazione**

Dato atto che l'opera di cui alla presente concessione ricade/non ricade nei casi di concessione gratuita a norma dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Dato atto che ai fini della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 mediante:

(*) indicare la generalità completa, il codice fiscale o partita IVA, la residenza anagrafica o la sede legale della ditta richiedente la concessione edilizia.

(1) Indicare l'oggetto della richiesta di concessione edilizia.

(2) Indicare il titolo in base al quale viene richiesta la concessione edilizia: proprietario, affittuario, ecc...

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art.5 della citata legge n. 10/77 mediante:

a1 - versamento della somma di € . quale intero contributo oneri di urbanizzazione; (quietanza della Tesoreria Comunale n.)

ovvero:

a2 - versamento della somma di € 0 quale prima rata contributo oneri di urbanizzazione; (quietanza della Tesoreria Comunale n.)

• presentazione di polizza fideiussoria/bancaria per l'importo di € 0 a garanzia delle restanti rate di cui al punto precedente; (compagnia polizza n.)

a3 - presentazione di polizza fideiussoria/bancaria per l'importo di € corrispondente alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria da realizzarsi a cura del concessionario a scomputo del contributo di cui all'art. 5 della L. 10/77, ai sensi degli artt. 7 comma 2° e 11 comma 1° della medesima legge;

(compagnia polizza n.)
convenzione / atto unilaterale d'obbligo stipulato/a il , registrato/a a
il n. mod. vol. e trascritto/a alla Conservatoria dei
Registri Immobiliari di il n. R.O. n.
R.P.

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 6 della legge n. 10/77 mediante:

b1 - versamento della somma di € 0 quale intero contributo costo di costruzione; (quietanza della Tesoreria Comunale n.)

ovvero:

b2 - versamento della somma di € 0 quale prima rata contributo costo di costruzione; (quietanza della Tesoreria Comunale n.)

• presentazione di polizza fideiussoria/bancaria per l'importo di € 0 a garanzia delle restanti rate di cui al punto precedente;

(compagnia polizza n.)

b3 - presentazione di convenzione / atto unilaterale d'obbligo stipulato/a il , registrato/a a mod. vol. e trascritto/a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di il n. R.O. n. R.P. , sulla base della convenzione- tipo adottata con delibera consiliare n. del , ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28/01/1977, n. 10, per lo scomputo del suddetto contributo attraverso il quale il concessionario si obbliga per anni(4) , ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione - tipo suddetta:

Visto il nulla-osta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Massa-Carrara in data

CONCEDE

[Redacted signature area]

di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti dei terzi.

L'inizio lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio della presente concessione e quindi entro la data del 14/11/2004 , pena la decadenza della concessione stessa;

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e quindi gli stessi vanno ultimati entro la data del 14/11/2006 se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

PRESCRIZIONI GENERALI

1. Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. I diritti dei terzi devono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
3. In corso d'opera potranno solo apportarsi quelle varianti conformi agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che, comunque, dovranno essere autorizzate prima dell'ultimazione dei lavori. Le varianti che comportino modifiche della sagoma, delle superfici utili e delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari, nonché il numero di quest'ultime e sempreché non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 ed inoltre che non riguardino interventi di restauro così come definiti dall'art. 31 lett. C) della legge 5 agosto 1978, n. 457, dovranno essere preventivamente concesse dal Comune.
4. Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche di cui alla legge novembre 1971, n. 1086; al D.M. 27 luglio 1985 (G.U. 17 maggio 1986, n. 113 S.O.) ed alla circolare del Ministero dei lavori Pubblici 1° settembre 1987, n. 29010 (G.U. 11 settembre 1987, n. 212) ed in particolare:
 - a) il costruttore dovrà presentare denuncia all'ex ufficio del Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato;
 - b) il concessionario dovrà presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere riportante l'attestato di avvenuto deposito presso l'ufficio del Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità.
5. La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare l'inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta, per il rispetto degli allineamenti stradali e delle distanze dai confini di proprietà.
6. Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.
7. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.
8. In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.
9. La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 5, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato, conformemente all'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.
10. Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare della concessione, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve essere esibita la concessione edilizia e le autorizzazioni di varianti se ve ne sono. Tale personale ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
11. Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente.
12. Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici.
Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'ufficio comunale competente, con riserva di revoca qualora il Comune lo ritenesse necessario per esigenze di pubblico interesse.
Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.
13. Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.
Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e muniti di rifrangenti.
Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa all'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.
14. Ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 recante norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici e delle relative norme attuative ed in particolare ai sensi dell'art. 26 e 28 della stessa legge, il proprietario o chi ne ha il titolo deve depositare il progetto e la relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della legge n. 10/91 (quali l'installazione dell'impianto termico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico), per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali.
15. Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati, regolare preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali.
Le cauzioni, versate al Comune per occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici fognario, saranno restituite, a norma del regolamento, previo benessere dell'U.T.C., che accetterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate.
16. Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono recare ai terzi comunque interessati. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.



17. La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere proposta all'Ufficio Tecnico Comunale, con la prova dell'avvenuto accatastamento ai sensi dell'art. 52 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e il relativo certificato di abitabilità o agibilità verrà rilasciato solo dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalla legge vigente, ai sensi dell'art. 11 della legge 5 marzo 1990, n. 46.

18. Il Concessionario, il Direttore dei lavori e l'Esecutore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti Comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione, ai sensi dell'art. 6 della Legge 28/02/1985, n.47:

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

19. Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del Concessionario.

20. L'eventuale previsione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio della autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto del relativo piano del commercio comunale vigente.

21. E' fatto obbligo, infine, di rispettare le prescrizioni di cui:

- a) al D.M. 16 maggio 1987, n. 246, recante "norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione" pubblicato sulla G.U. n. 148 del 27 giugno 1987, nonché tutte le norme vigenti relative al servizio antincendi;
- b) al D.M. 20 novembre 1987 (G.U. n. 285 del 5 dicembre 1987, S.O.) recante "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";
- c) alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed al D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (G.U. n. 145 del 23 giugno 1989, S.O.) recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati";
- d) alla legge 5 marzo 1990, n. 46 (G.U. n. 59 del 12 marzo 1990) recante "Norme per la sicurezza degli impianti", in particolare in conformità agli artt. 1, 2, 6, 7, 9, 10, 11 se e in quanto applicabili e al relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447 (G.U. n. 38 del 15 febbraio 1992);
- e) alla legge 19 marzo 1990, n. 55 (G.U. n. 120 del 25 maggio 1990) recante "Nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale", e successive modificazioni ed integrazioni; in particolare l'art. 7 comma 1° prevede che la P.A. prima di rilasciare le concessioni previste dall'art. 3 (fra cui anche le concessioni edilizie), deve acquisire apposita certificazione antimafia c/o la Prefettura competente, quando sempre ai sensi dell'art. 3 della legge n. 55/90, il richiedente presenti la domanda di concessione ad edificare, per lo svolgimento di attività imprenditoriali, comunque denominate.
- f) al D.P.C.M. 1° marzo 1991 (G.U. n.57 dell'8 marzo 1991) recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno"; in particolare ai sensi dell'art. 5, la domanda per il rilascio di concessione edilizia relativa a nuovi impianti industriali di licenza od autorizzazione all'esercizio di tali attività, deve contenere idonea documentazione di previsione d'impatto acustico.

22. Altre prescrizioni particolari:

vista la fidejussione a garanzia delle opere da eseguirsi, della Società Italiana Cauzioni in data 14/06/2000 per l'importo di £ 418.225.000

IL RESPONSABILE DI AREA

Arch. Walter Riani



VOLTURA

**VISTO:
IL SINDACO**
Dot. Roberto Antiga

IL RESPONSABILE DI AREA

**VISTO:
IL SINDACO**

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi 14/11/03 L'originale della presente concessione edilizia con n. _____ allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

IL DICHIARANTE

[Redacted signature]

COMUNE DI VILAFRANCA L.

Provincia di
Massa Carrara

PROGETTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI UN
COMPLESSO COMMERCIALE - PRODUTTIVO
LOCALITA' I POGGI
VARIANTE n°1

OGGETTO : OPERE DI URBANIZZAZIONE ILLUMINAZIONE PUBBLICA GAS METANO IMPIANTO ANTINCENDIO LINEE TELECOM-ENEL		TAVOLA 2
Data :	Nome File : urbanizzazioni1	Scala 1:200

PROPRIETA'	PROGETTISTA
<p>[REDACTED]</p> <p>COMUNE DI VILAFRANCA L. Prov. di Massa Carrara Amministratore Aldo Colosso</p> <p>23/10/12/07</p>	<p>Arch. [REDACTED]</p> <p>54021 Bagnone (MS)</p> <p>ARCH. GIANFRANCO LAZZERONI</p>

Allegata alla concessione n.
del 14 NOV 2003
della stessa.

Il Responsabile del Servizio
Arch. Walter Riani



VISTO IL SINDACO
DOTT. ROBERTO ANTIGAI

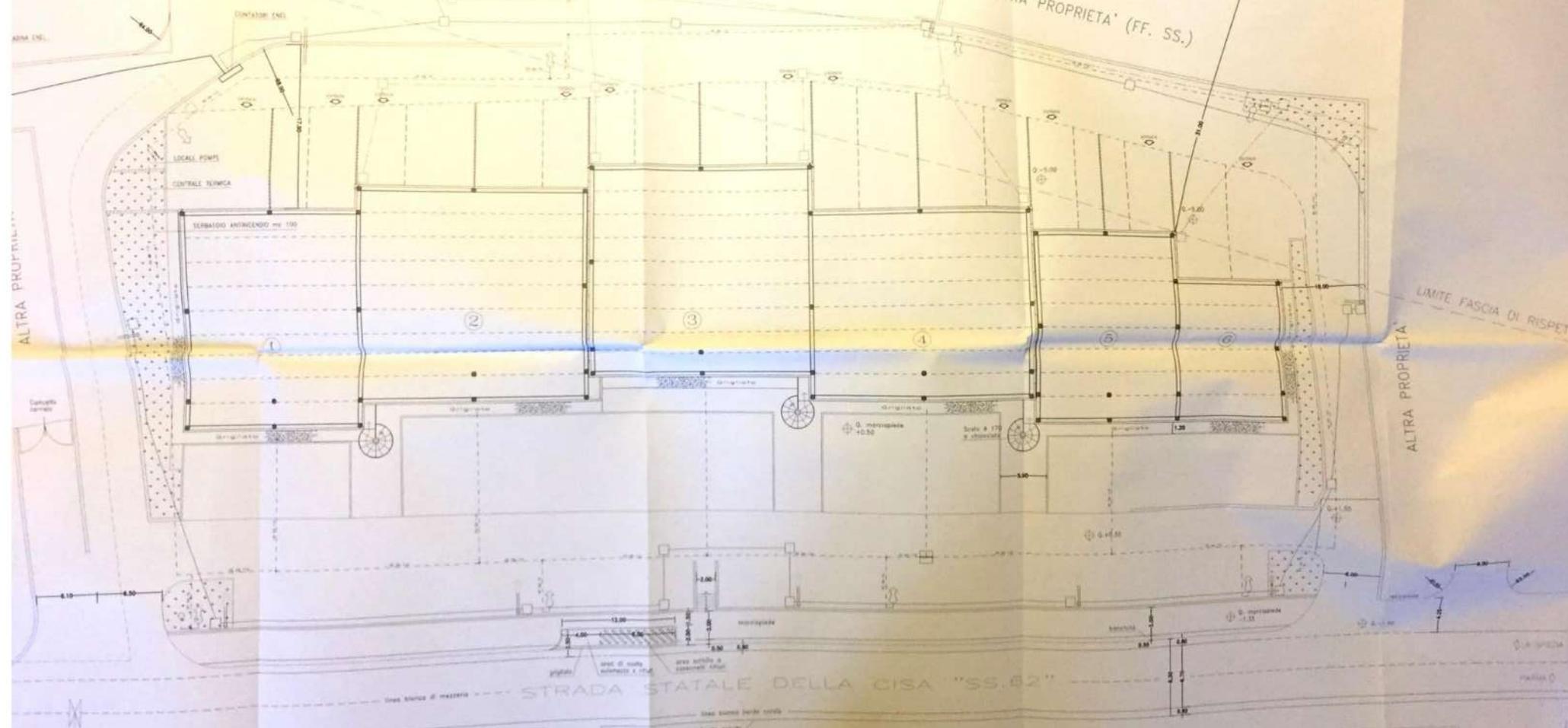


Area non compresa nel P.L.
oggetto d. prossima variante del P.L.

ALTRA PROPRIETA' (FF. SS.)

LINEA FERROVIE DELLO STATO

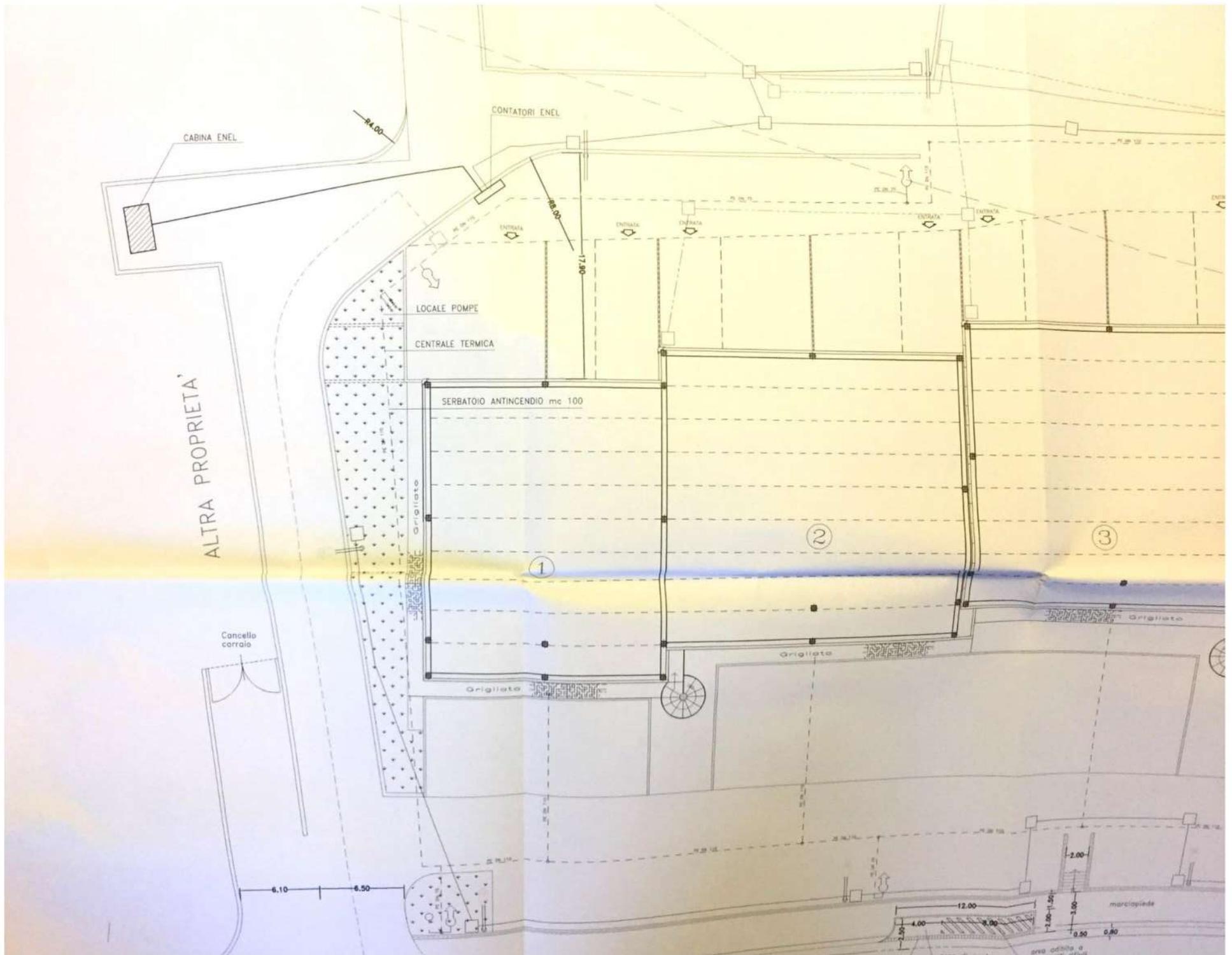
ALTRA PROPRIETA' (FF. SS.)



RETI URBANIZZAZIONI 1
Scala 1:300

---	LINEE
---	MANOVALI
---	GRIGIATE
---	ALTRA PROPRIETA'
---	LINEA FERROVIE
---	ALTRA PROPRIETA'

KM 27+120



ALTRA PROPRIETA'

CABINA ENEL

CONTATORI ENEL

LOCALI POMPE

CENTRALE TERMICA

SERBATOIO ANTINCENDIO mc 100

Cancello carrallo



60

Al Sig. SINDACO
del Comune di VILAFRANCA LUNIGIANA (MS)

Il Sottoscritto	[Redacted]
	Codice Fiscale
	[Redacted]
In qualità di: Titolare della Società	[Redacted]
Proprietaria dell'immobile sito nel Comune di Villafranca Lunigiana – Località I POGGI, Distinto al N.C.E.U al Fg. 10 Mapp. 866 sub.17 (porzione)	

Visto l'art. 19 della Legge 7 agosto 1992, n. 241, successive modifiche ed integrazioni

COMUNICA

ai sensi e per gli effetti degli artt. 79-84 Legge Regionale 03 gennaio 2005, n.1, l'attuazione dei lavori interni di **variante e completamento** del complesso artigianale (di cui alla Concessione Edilizia 2196/1207 del 28/06/00 e Concessione Edilizia 2339/1278 del 14/11/03) con cambio d'uso di una porzione (mq. 146) di un locale al piano primo da **attività artigianale con spazi accessori (uffici, vendita, mostre)** ad attività **commerciali**,

DICHIARA

Che i lavori previsti ed illustrati nella Relazione Tecnica di Asseverazione allegata risponde alle caratteristiche ed alla casistica del citato art.79 della Legge Regionale 03 /01/ 2005, n.1 .

I lavori interni sono affidati alla seguente Impresa:

Ditta	[Redacted]	Con sede in	[Redacted]
	[Redacted]	Partita IVA	[Redacted]

In data 23.09.2000 (in relazione alla Concessione Edilizia 2196/1207 del 28/06/00) è stata effettuata la trasmissione all'Azienda USL n.1 di Massa Carrara della notifica preliminare di cui all'art. 11 del D.L. n. 494/1996, attestante anche la redazione del Piano della Sicurezza e di Coordinamento.
Il Piano è stato redatto dal geom. Luca Olivero (con studio in Almese -TO via dei Caduti n.6) il quale è stato nominato dalla Committenza Coordinatore in fase di progettazione e Coordinatore in fase di esecuzione.
A seguito del cambio di Impresa esecutrice per le opere in oggetto dalla stessa è stato prodotto il Piano Operativo della Sicurezza e il Documento Unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art.86 comma 10 del D.L. 10/09/2003 n.276.

Allega alla presente:

- Stralcio catastale;
- Pianta dei locali oggetto di intervento;
- Relazione Tecnico Illustrativa redatta da professionista abilitato alla progettazione che assevera la conformità delle destinazioni agli strumenti urbanistici approvati ed al Regolamento Edilizio vigente.
- Copia della dichiarazione della Cassa Edile riferita alla [Redacted] L. (MS) datata 07.12.2005 che, unitamente alle attestazioni degli altri Enti (I.N.P.S. e I.N.A.I.L.), viene prodotta come valida a tutti gli effetti e sostitutiva del DURC.

Data 09.06.06

[Redacted Signature]



Le opere interne e il cambio di destinazione di cui alla Presente Relazione di Asseverazione, verranno attuati su un locale posto al piano terra dell'immobile di proprietà della Società:

[REDACTED]	Comune di [REDACTED]
In qualità di proprietaria	Destinazione dell'immobile Commerciale/magazzino

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

Il Sottoscritto [REDACTED]	[REDACTED]
Iscritto all'Albo degli Architetti n. di iscrizione 111	Provincia MASSA CARRARA
Con Studio in BAGNONE	[REDACTED]

Esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, igienico e statico e preceduto a sopralluogo di verifica

DICHIARA

- 1) Che l'intervento riguarda un edificio ricadente in zona classificata dallo strumento urbanistico come area per **Attrezzature Direzionali e Commerciali**, all'interno della quale sono ammesse "attività direzionali, commerciali, espositive, ricreative e terziarie in genere (paragrafo 2.4.3 punto 1 delle **Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico**); i lavori previsti sono di variazione e completamento della partizione interna con cambio parziale di destinazione d'uso di una porzione di un locale al primo piano da **attività artigianale (con spazi accessori uffici, vendita, mostre)** ad attività **commerciali** e sono riconducibili all'**Art. 79 della L.R. 1/2005**;
- 2) il cambio d'uso a commerciale è previsto per una porzione (mq. 146) del locale del primo piano (parte del sub. 17), che sarà destinata ad attività commerciale; le opere previste sono:
 - **murature in Poroton e in mattoni forati per la realizzazione dei servizi igienici (n.2 composti da antibagno/spogliatoio) e bagno e di un locale a deposito;**
 - **intonaci;**
 - **impianti;**
 - **rivestimenti e pavimenti;**
 - **tinteggiature.**
- 3) Che le suddette destinazioni
 - NON sono in contrasto con gli strumenti Urbanistici ed i Regolamenti comunali in materia, vigenti alla data della presente Denuncia di inizio attività;
 - NON recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - NON contrastano con le vigenti norme di sicurezza ed igienico sanitarie;
 - NON interessano immobili e/o aree vincolate ai sensi della Legge 1° giugno 1939, n. 1089 e succ. modifiche;



- NON interessano immobili e/o aree vincolate cui necessita l'autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497 e succ. modifiche;
- NON interessano immobili e/o aree assoggettate alla Legge 6 dicembre 1991, n. 394 "Legge quadro su Aree Protette";
- NON interessano immobili e/o aree assoggettate alle disposizioni, immediatamente operative dei Piani aventi la valenza di cui all'art. 1-bis del decreto legge 27 giugno 1985, 431, o alle misure di salvaguardia dei piani di Bacino di cui al Titolo II – Capo II della Legge 18 maggio 1989, n. 183 " Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo";
- Che l'immobile ricade in Z.T.O. "Attrezzature Direzionali e Commerciali" di cui alle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale del Comune di Villafranca Lunigiana, e le opere e gli interventi **non** comportano modifiche della sagoma e dei prospetti.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, consapevole della Responsabilità assunta con la presente relazione

ASSEVERA

Ai sensi del citato **art. 79 della L.R. 1/2005**, che le suddette opere da compiersi e che le stesse sono conformi alle vigenti norme.

Data, 06.09.2006

IL TECNICO

[Redacted signature line]



Architetto

[Redacted name]

[Handwritten signature]



N=4905900

E=1575400

Architetto
LAZZERONI
Gianfranco

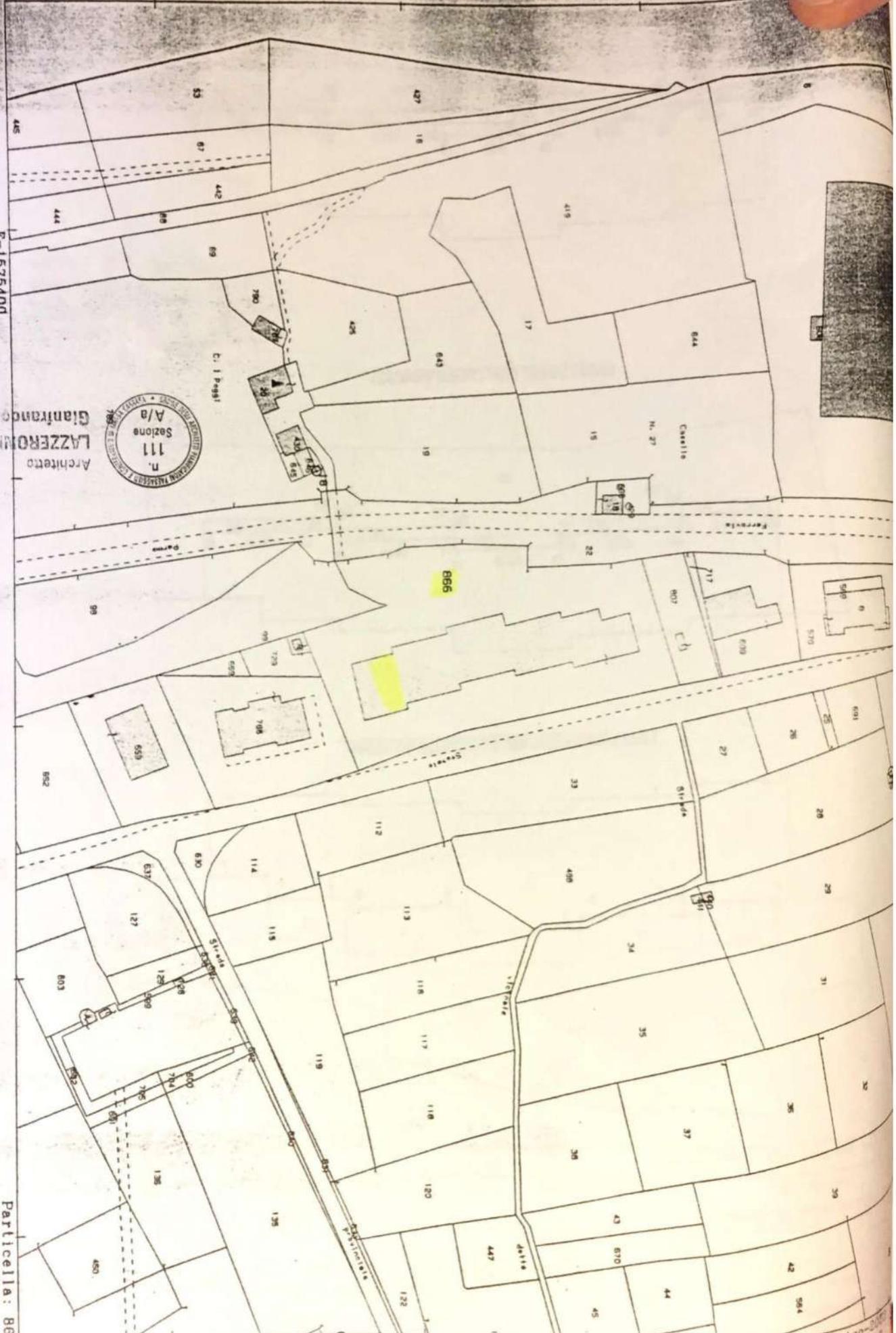


Particella: 866

Comune VILLAFRANCA LUNIGIANA
Foglio 10

Scala originale 1 2000
Scala disegno 1 2000

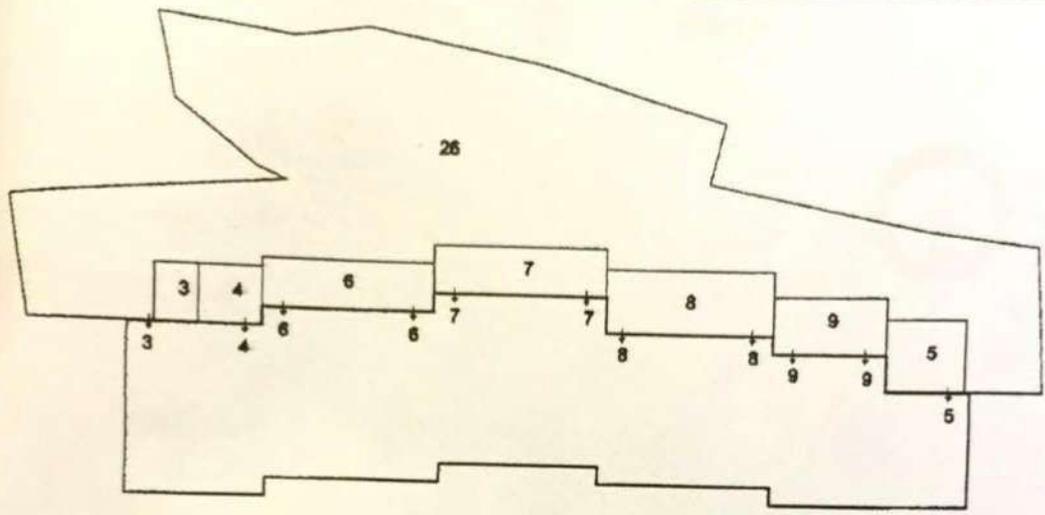
21-Ago-2007
Protocollo



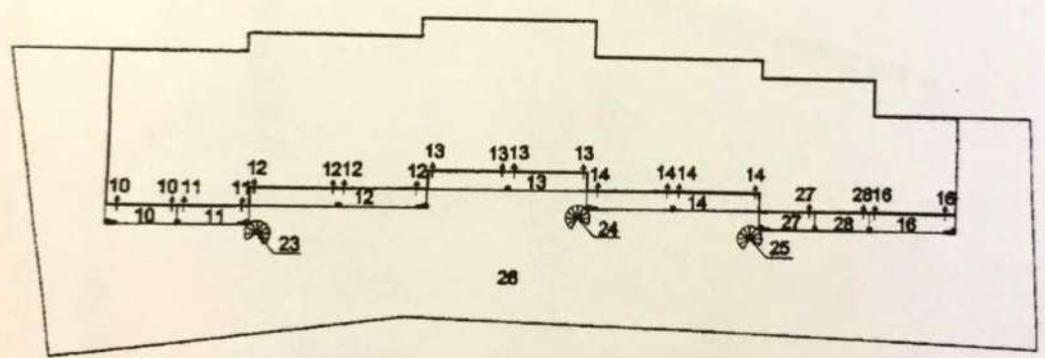
da:
[redacted]
atto all'auto.
tetti
Massa N. 111

di Villafranca In Lunigiana

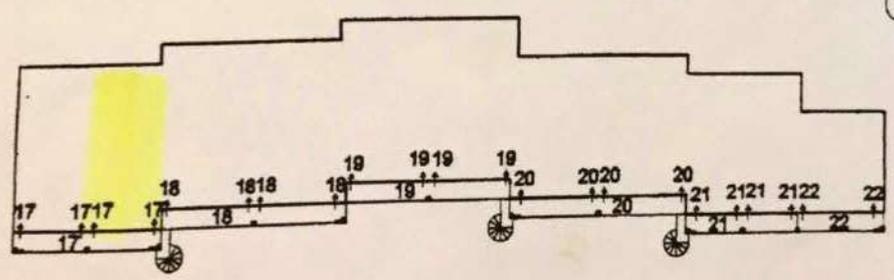
Foglio: 10	Particella: 866	Protocollo n. del
Trasmissione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del
Scala 1 : 1000		



PIANO SEMINTERRATO CON CORTE ANNESSA



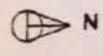
PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA



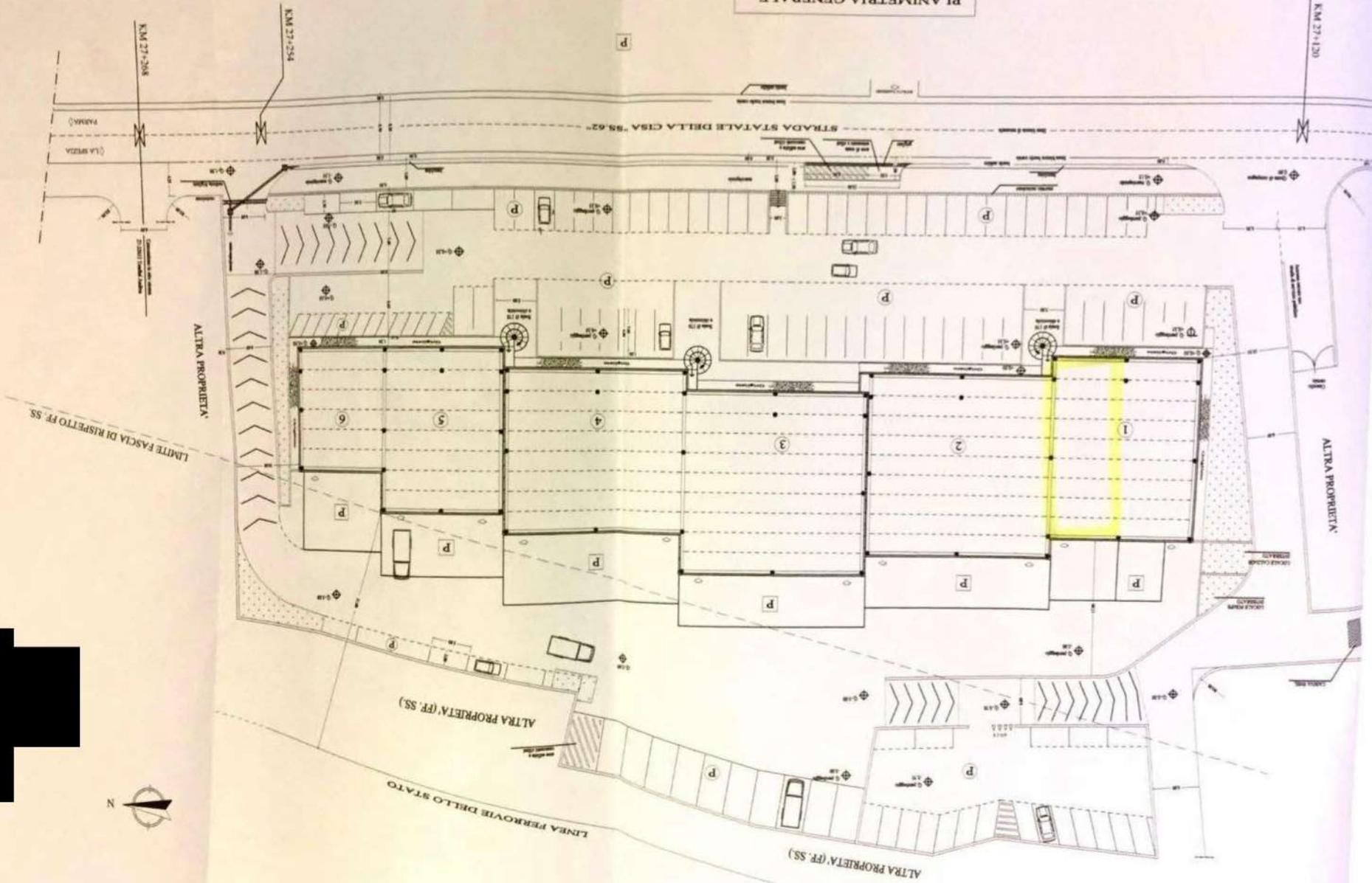
PIANO PRIMO

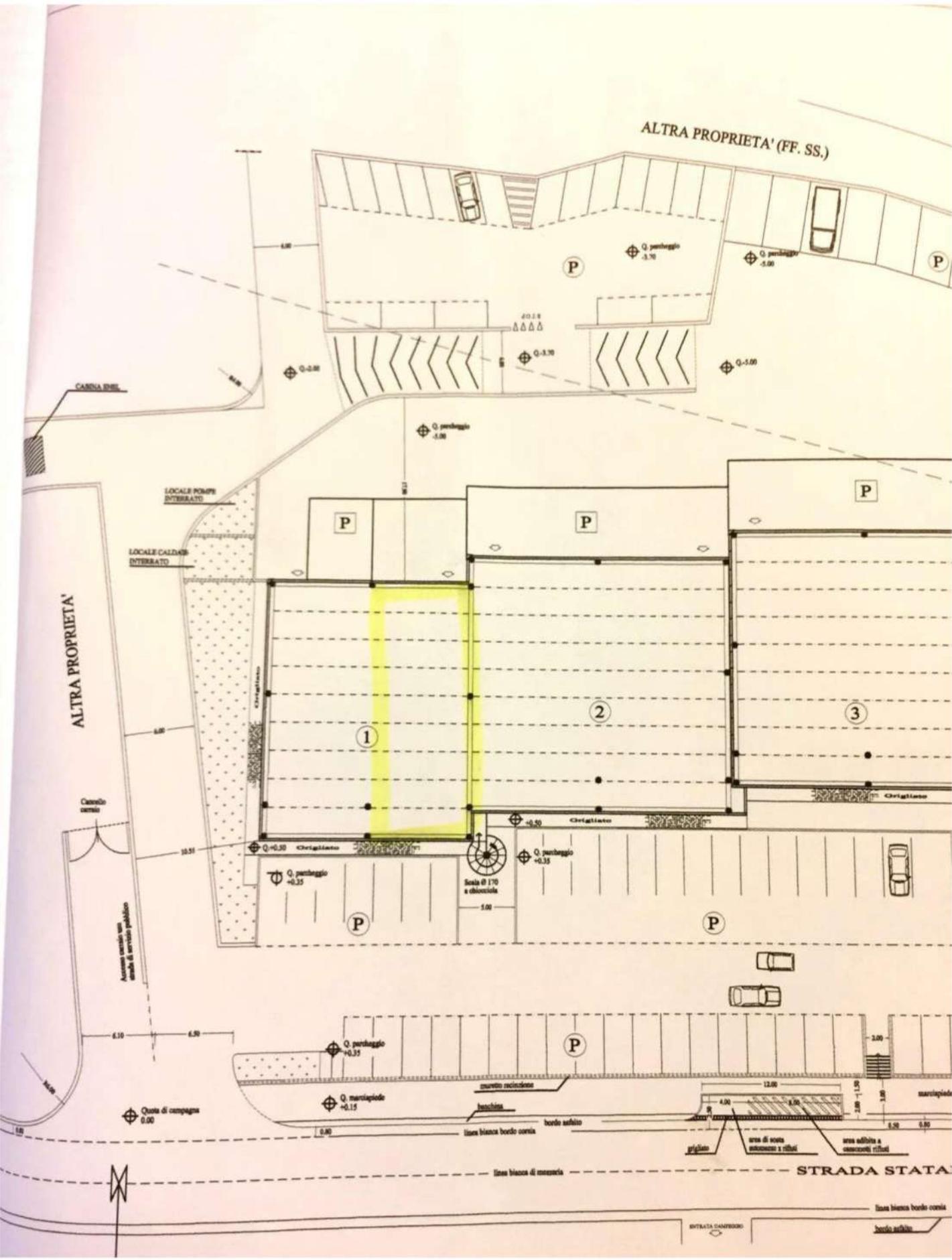


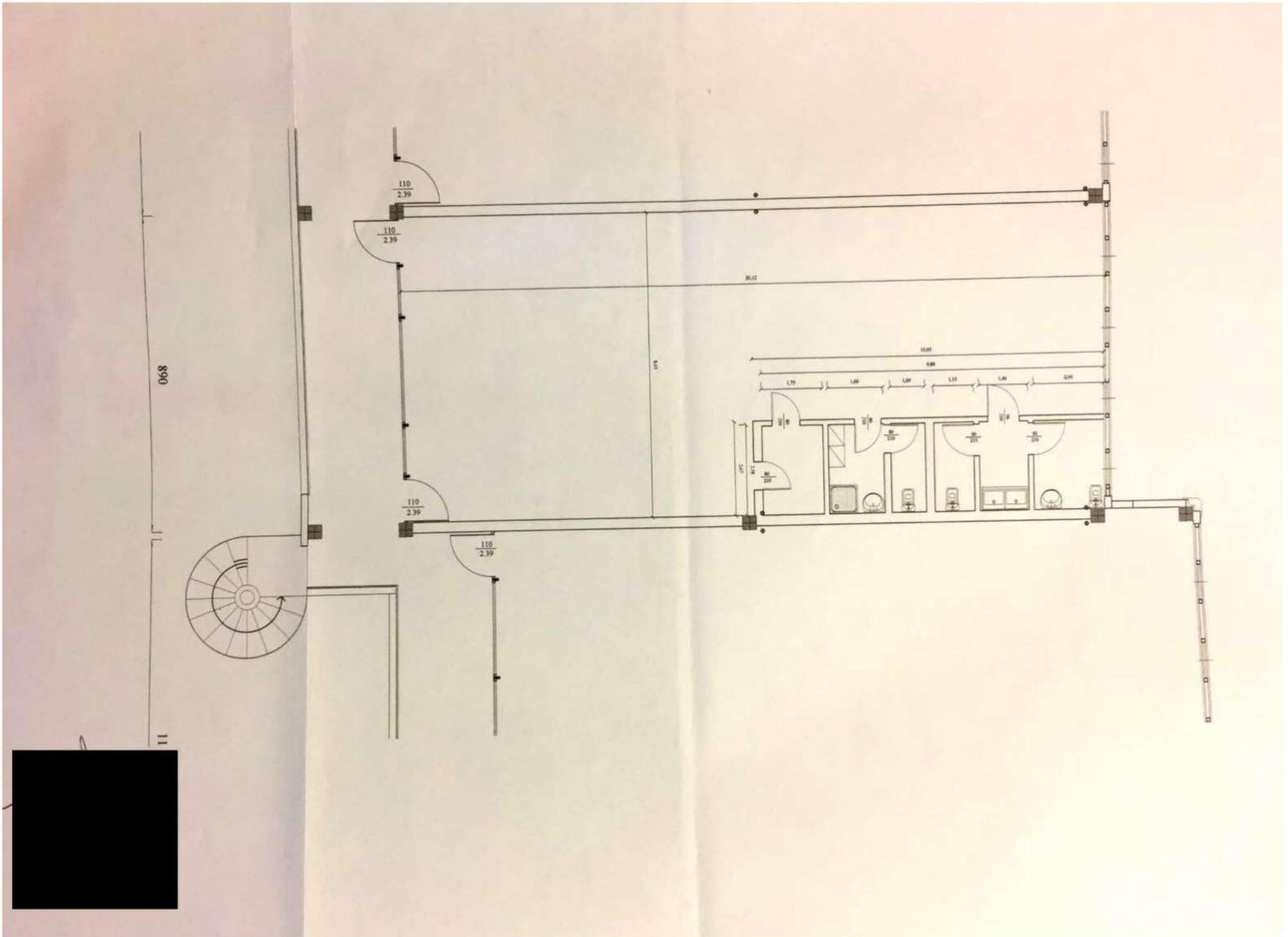
Architetto
LAZZERONI
Gianfranco

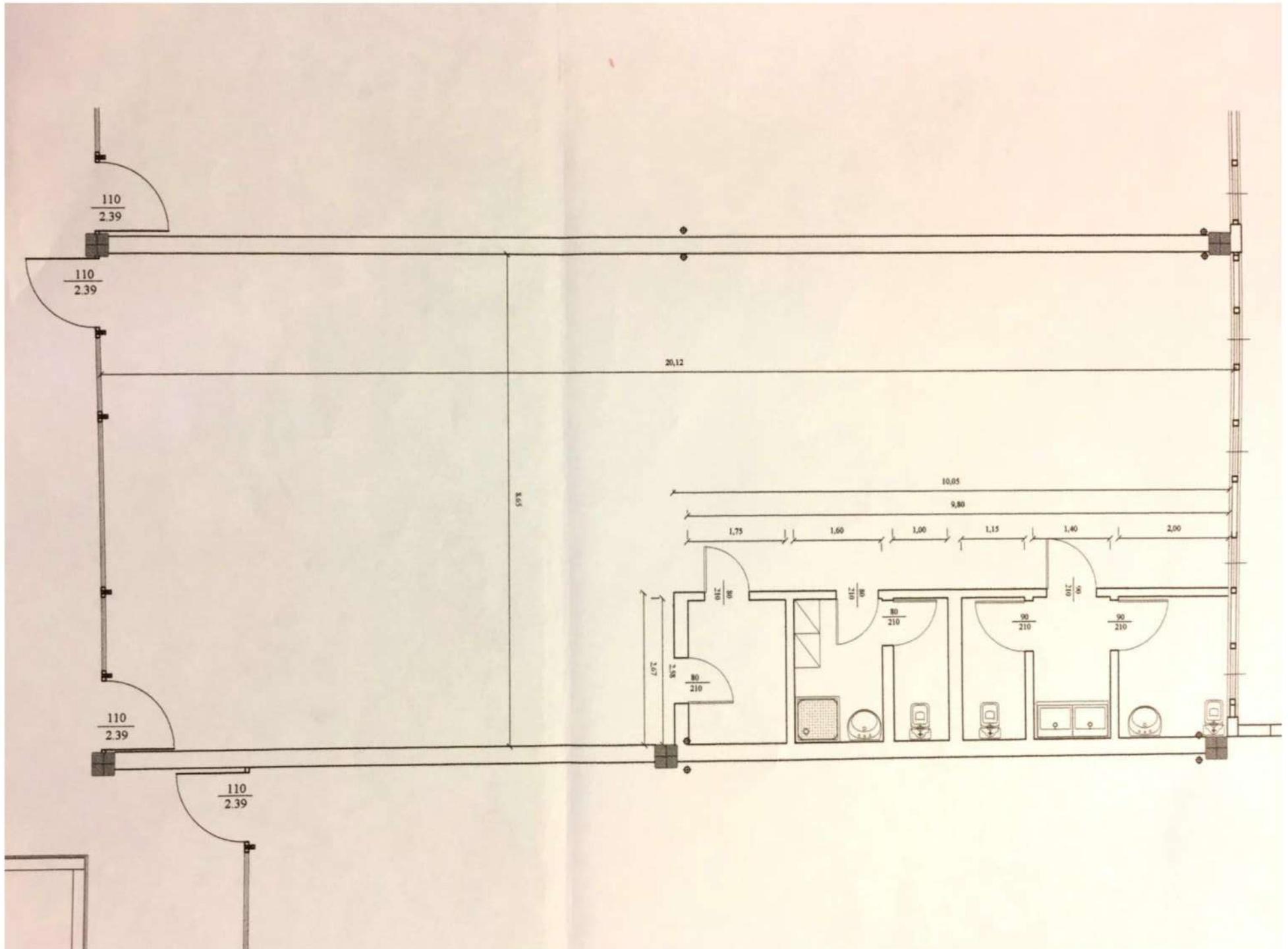


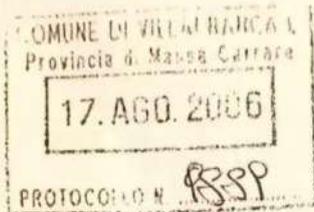
PLANIMETRIA GENERALE
Scala 1:500











COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

(art 86 L.R. 03.01.2005 n.1)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

(art. 4 comma 1 D.P.R. 425 del 22.04.1994)

RELATIVE A UNA UNITA' IMMOBILIARE DEL COMPLESSO COMMERCIALE/PRODUTTIVO "I POGGI" IN VILLAFRANCA LUNIGIANA

Il sottoscritto [redacted] libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Massa Carrara al n° 111 con studio in Bagnone [redacted]

visti

- a) la *Concessione Edilizia n° 2196/1207* del 28.06.00, la *Concessione Edilizia di Variante e Completamento n° 2339/1278* del 14.11.03 (relative all'immobile), la *Concessione Edilizia n° 2204/1208* del 28.06.00 e la *Concessione Edilizia di Variante e Completamento n° 2340/1277* del 14.11.03 (relativa alle opere di urbanizzazione), rilasciate dal Comune di Villafranca Lunigiana [redacted] inerenti i lavori di nuova costruzione di un complesso commerciale/produttivo sito in Villafranca L. località "I Poggi";
- b) la *Denuncia di Inizio Attività presentata in data 16.06.2006*, ai sensi degli artt. 79-84 della L.R. 03.01.2005 n.1, per l'attuazione di lavori interni di variante e completamento con cambio d'uso di un locale al piano primo da attività artigianale ad attività commerciale;

comunica

la fine dei lavori relativamente alla seguente unità immobiliare:

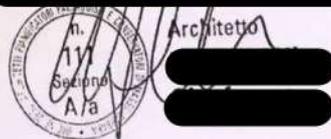
<i>Piano</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Destinazione</i>
Piano Primo	10	866 sub. 30	Commerciale

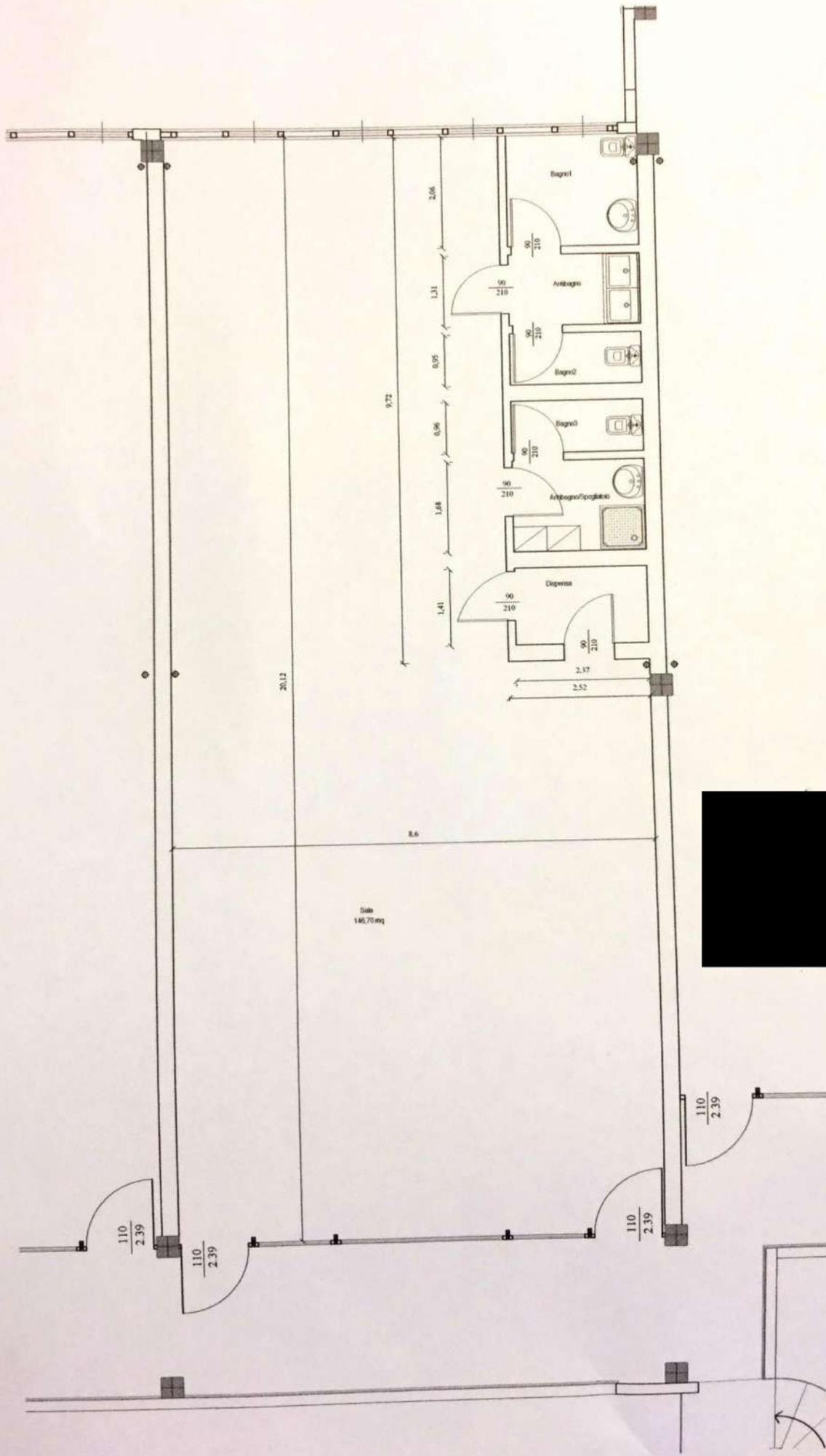
DICHIARA

- che i lavori eseguiti sul fabbricato indicato sono stati ultimati in data 3 agosto u.s. e sono realizzati in conformità con le suddette concessioni, con una minima variazioni delle divisioni interne previste dalla DIA del 16.06.06, per le quali si allega la pianta esatta;
- che gli ambienti sono salubri e tutte le murature interne ed esterne sono perfettamente asciutte.

Villafranca li 17.08.2006

arch. [redacted]





Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Villafranca In Lunigiana
Via Nazionale civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 866
Subalterno: 30

Compilata da:

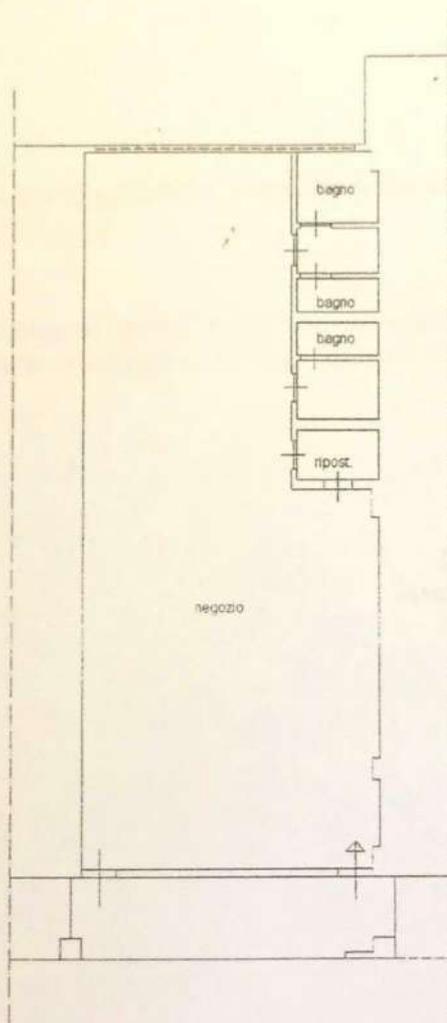
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Massa

N. 111

Scheda n. 1

Scala 1:200

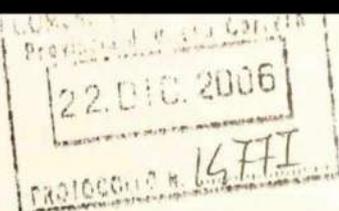


PIANO PRIMO H=3.00

3 AGO. 2006



Architetto



Bagnone li 22.12.2006

Al Sig. Sindaco del Comune di
Villafranca Lunigiana (MS)

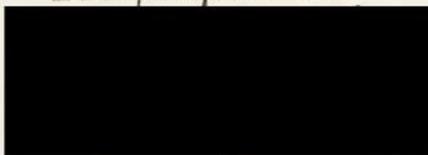
All'Ufficio Tecnico
Sezione Edilizia Privata

**Oggetto: Invio Certificato di agibilità – Unità Immobiliare del Complesso Commerciale
Produttivo “I Poggi”.**

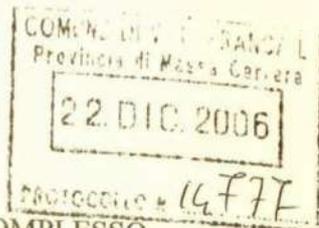
Allegata alla presente si invia il Certificato di Agibilità relativo all'unità immobiliare inserita nel complesso commerciale-produttivo “I Poggi” distinta al N.C.E.U al foglio 10 mapp. 866 sub.30.

Cordiali saluti.

Il Direttore dei Lavori



CERTIFICATO DI AGIBILITA'
(art.86 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1)



**RELATIVO A UNA UNITA' IMMOBILIARE DEL COMPLESSO
COMMERCIALE/PRODUTTIVO "I POGGI" IN VILLAGRANCA LUNIGIANA**

Proprietà: GER s.r.l Corso Principe Oddone 18 -Torino

Il sottoscritto Arch. [redacted] libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Massa Carrara al n° 111 con studio in [redacted]

visti:

- a) la **Concessione Edilizia n° 2196/1207** del 28.06.00, la **Concessione Edilizia di Variante e Completamento n° 2339/1278** del 14.11.03 (relative all'immobile), la **Concessione Edilizia n° 2204/1208** del 28.06.00 e la **Concessione Edilizia di Variante e Completamento n° 2340/1277** del 14.11.03 (relativa alle opere di urbanizzazione), rilasciate dal Comune di Villafranca Lunigiana al Sig. [redacted] quale Amministratore della Società [redacted] inerenti i lavori di nuova costruzione di un complesso commerciale/produttivo sito in Villafranca L. località "I Poggi";
- b) la **Denuncia di Inizio Attività presentata in data 16.06.2006**, ai sensi degli artt. 79-84 della L.R. 03.01.2005 n.1, per l'attuazione di lavori interni di variante e completamento con cambio d'uso di un locale al piano primo da attività artigianale ad attività commerciale;
- c) l'**Ultimazione dei Lavori** relativa alla unità immobiliare in oggetto avvenuta in data 17.08.2006 e la contestuale **Dichiarazione del Direttore dei Lavori** attestante, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere alle Concessioni Edilizie citate, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti così come indicato dall'art.4, comma 1 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425 e successive modifiche e integrazioni, nonché il rispetto delle norme in materia di igiene, sicurezza, contenimento dei consumi energetici;
- d) la **Relazione a Struttura Ultimata del Direttore dei Lavori** depositata al Genio Civile in data 27.04.03 (attestato di deposito del 16.05.03) inerente la pratica **S/5942/6783 574/00c.a.** e la successiva integrazione alla pratica, in data 14.04.03 (attestato di deposito del 17.04.03) **Prot.n° S/3578-5524**;
- e) il **Certificato di Collaudo statico (Prot. S/n° 13496/13788 del 19.09.03)** a firma dell'ing. [redacted] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara;
- f) la **Denuncia di Accatastamento** presentata presso l'U.T.E di Massa Mod. 8 n. 134226 del 18.06.03 e successiva variazione del 11.08.2006 (Prot. 000023983) a firma dell'arch. [redacted]
- g) la **Dichiarazione di Conformità** di cui all'art. 11 della legge 05/03/90 n° 46 relativa all'impianto elettrico a firma dell'installatore [redacted] con sede in Viale Lunigiana n.9 Villafranca Lunigiana.
- h) la **Dichiarazione di Conformità** di cui all'art. 11 della legge 05/03/90 n° 46 relativa all'impianto di riscaldamento a firma dell'installatore [redacted] con sede in Orturano Vaggia n.11 in Comune di Bagnone.



Architetto
LAZZERON
Gianfranco

accertato

che i lavori sono eseguiti in conformità al progetto di cui alla Concessione edilizia e successiva Variante, e alla D.I.A sopraccitata,

considerato

che i locali possiedono i requisiti di agibilità secondo le leggi nazionali e regionali, nonché secondo i regolamenti locali in materia di urbanistica, edilizia ed igienico-sanitaria,

ATTESTA L'AGIBILITA'

per la seguente unità immobiliare del fabbricato sito in località "I POGGI", del Comune di Villafranca, di proprietà della [REDACTED] s.r.l con Amministratore unico il Sig. A [REDACTED]

<i>Piano</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Destinazione</i>
Piano terra	10	866 sub 30	Commercio

Villafranca li 22.12.2006

arch. [REDACTED]

[REDACTED]



DOTT. VERTERE MORICHELLI - NOTAIO

Repertorio n.28250

Raccolta n.9207

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantasei il giorno tredici del mese di giugno in Aulla, nel mio studio

13 giugno 1996

Avanti a me [redacted] Notaio in Aulla, con studio in largo Bonfigli n.7, iscritto al Ruolo dei Distretti

Notarili riuniti di La Spezia e Massa

Sono comparsi i Signori:

- [redacted]

[redacted] e domiciliato per la carica ove infra, geologo

il quale dichiara di intervenire nel presente nella sua esclusiva qualità di Sindaco pro-tempore del COMUNE DI VILLAFRANCA IN LUNIGIANA, cod.fisc.n.00105700454

giusta i poteri conferitigli dall'art.75 del vigente Statuto in esecuzione delle delibere del Consiglio Comunale n.12 del 16 febbraio 1996 e n.28 del 28 marzo 1996.

in seguito denominato "Comune"

[redacted]

il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua esclusiva qualità di procuratore speciale della Società:

REGISTRATO AD AULLA	
Att. <u>PUBBLIC</u>	
L. <u>28-6-96</u>	
AIN.....	
Mod.....	
Esatto.....	



████████████████████
pitale sociale lire ██████████ interamente sottoscritto e
versato, iscritta al Registro delle Imprese di ██████████ al

████████████████████
giusta i poteri conferitigli con procura speciale a rogito
del Notaio ██████████ di Torino del 5 giugno 1996
rep.111625 che in copia conforme si allega al presente atto
sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostan-
ziale, omissane la lettura per volontà dei comparenti

████████████████████
████████████████████ e ██████████
N. ██████████ operaio,
cod.fisc.n.TND NDR 72015 E463H, celibe

in seguito denominato "lottizzante"

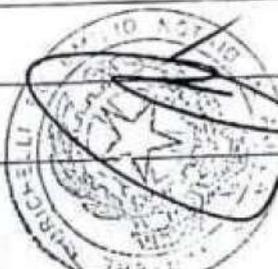
I comparenti, della cui identità personale, spiegata qualifi-
ca e poteri alla firma io Notaio sono certo; rinunciano d'ac-
cordo tra loro e con il mio consenso all'assistenza dei te-
stimoni al presente atto e

premettono

- che la Società ██████████

████████████████████
797 già 21/c, 23, 700, 702 aventi una estensione di metri
quadrati 8705 (ottomilasettecentocinque);

- che il ██████████ è proprietario di un'area con-
traddistinta nel NCT al foglio 10, particella 796 già 21/b di



tivo per quanto concerne il lottizzante.

Art.1- Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art.2- La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P. di F. vigente in conformità alle norme di cui alla presente convenzione secondo le previsioni della planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "B" per formarne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per volontà dei comparenti previa sottoscrizione degli stessi e di me Notaio.

Art.3- In fase di presentazione dei progetti esecutivi per il rilascio delle singole concessioni sono ammesse variazioni non sostanziale (suddivisione dei lotti, modifiche alla tipologia) che complessivamente non comportino riduzioni degli standards; per apportare modifiche sostanziali sarà necessario la presentazione di una variante al P. di L.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi agli edifici da costruire.

La graduale esecuzione delle opere deve comunque avvenire previa autorizzazione del Comune.

1. ~~1~~ Il rilascio delle concessioni edilizie relative ai singoli lotti è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria od all'impegno di esecuzione delle stesse prima dell'ultimazione degli edifici.

Art.4- Il lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo

I V° comma dell'art.28 della legge 17.8.42 n.1150e successive

modifiche si obbliga, per se' e per i suoi aventi diritto a

qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree

necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, aree in-

dicate nella planimetria che si allega al presente atto sotto

la lettera "C" per formarne parte integrante e sostanziale o-

messane la lettura per volontà dei comparenti previa sotto-

scrizione degli stessi e di me Notaio, con colore azzurro,

della superficie complessiva di metri quadrati 3443 (tremila-

quattrocentoquarantatrè); detta concessione avverrà su ri-

chiesta del Comune nei termini di cui all'art.11.

Art.5- Il lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo

2°, V comma dell'art.28 della legge 17.8.42 n.1150 e succes-

sive modifiche, si obbliga per se' e per i suoi aventi drit-

to, a qualsiasi titolo, a realizzare le seguenti opere di urba-

nizzazione primaria:

I° Tranche (colore rosso allegato B).

- settore del tracciato stradale sul fronte nord (finitura
con stabilizzato di cava) compreso riempimento e massicciata;

- parcheggi ad uso pubblico sul fronte nord (finitura consta-
bilizzato di cava);

- si, da atto che secondo il computo metrico estimativo alle-

gato, delle opere relative alla I tranche è stato eseguito, il

riempimento per il rilevato stradale e il parcheggio (mc 1545



1?

per un importo di lire 14.677.500 -quattordicimilioneicento
tosettantasettemilacinquecento-) e che rimane da eseguire la
massicciata stradale e dei parcheggi con stabilizzato di cava
(mc.343 -trecentoquarantatrè- per un importo di lire
13.720.000 -tredicimilioneisettecentoventimila-).

c
Le suddette opere dovranno essere completate entro anni due
dalla data di stipulazione della presente convenzione conte-
stualmente all'intervento previsto sul lotto n.6 (impianto di
lavaggio auto).

II^a Tranche (colore giallo allegato B):

- completamento dell'anello viario perimetrale (finitura bin-
der);

- completamento del sistema di parcheggi pubblici e realizza-
zione dei parcheggi privati sul fronte sud (finitura binder);

- realizzazione delle urbanizzazioni a rete per l'intero com-
parto (fognature-acquedotto-illuminazione pubblica- gas meta-
no).

1 ⊗
Le suddette opere verranno realizzate per lotti funzionali
rapportati al rilascio delle singole concessioni e verranno
completate entro dieci anni dalla data di stipulazione della
presente convenzione.

Art.6- Il lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo
2^o, V comma dell'art.28 della legge 17.8.42 n.1150 e succes-
sive modifiche, nonché in base alle previsioni della delibe-
razione del Consiglio Comunale regolarmente approvata dal

l'Autorità Tutoria ed avente ad oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, si obbliga per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al Comune all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, a titolo di quota parte oneri di urbanizzazione secondaria, un importo pari a lire 4208 (quattromiladuecentotto) al metro quadrato ed il maggior importo eventualmente stabilito prima del rilascio della concessione ai sensi degli artt.3 e 5 della legge 28.1.77 n.10.

Nel caso di adeguamento degli oneri relativi al rilascio delle concessioni singole dovranno essere proporzionalmente aumentati gli importi ancora dovuti in base alla presente convenzione per quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Art.7- All'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie sarà determinata la quota di contributo di cui all'art.6 della legge 28.1.77 n.10.

Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

Il rilascio della concessione in base alle determinazioni che l'Amministrazione Comunale assumerà ai sensi del 2° comma dell'art.11 della legge 28.1.77 n.10, sarà subordinato al versamento di parte della quota di contributo, alla sottoscrizione di impegnativa relativa ai versamenti differiti, nonché alla presentazione di idonea garanzia.

Art.8- Il lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 4, V comma dell'art.28 della legge 17.8.42 n.1150, costituirà una polizza fideiussoria di lire 13.720.000 (tredicimilioni-settecentoventimila) a garanzia della esatta e piena esecuzione delle opere previste nella I^a tranche di cui all'art.6 del presente atto e relative alla realizzazione dell'intervento sul lotto n.6 (impianto di autolavaggio) prima del ritiro della concessione edilizia relativa.

Per le opere relative alla II^a tranche verrà fissata, di volta in volta contestualmente al rilascio delle singole concessioni edilizie, donea garanzia per la esecuzione delle opere per lotti funzionali.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il lottizzante autorizza il Comune a disporre della garanzia nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Art.9- Per l'esecuzione delle opere di competenza del lottizzante e da questi direttamente eseguite, di cui all'art.5 del presente atto, dovranno essere presentati i relativi progetti esecutivi, ai sensi dell'art.31 della legge 1150/42 e successive modificazioni, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami il lottizzante dovrà sottostare.

I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato alla esclusiva competenza dell'Ufficio Comunale o di tecnico all'uopo delegato.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del lottizzante ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quanto esse non vi abbia provveduto entro i termini ed il Comune l'abbia messo in mora con preavviso inferiore a tre mesi.

Art.10- Gli impianti e tutti i servizi (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde pubblico) di cui all'art.5 del presente atto passeranno gratuitamente di proprietà al Comune, dietro sua richiesta, quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sino a che ciò non avvenga sarà obbligo del lottizzante di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art.11- Le strade di lottizzazione che non siano a fondo cie-

*el. lo
stabil.*



co e rimaste eventualmente di proprietà privata si considereranno, di massima, assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati, ovvero lottizzandi circonvicini quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa.

Le strade predette potranno, in casi speciali, essere esonerate da tali servitù di pubblico passaggio ove a giudizio del Comune, sussistano particolari circostanze.

Analogamente i condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto possibile, l'allacciamento eventuale di condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi di terreni lottizzati ovvero lottizzandi circonvicini, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra e previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che allaccieranno a favore dei proprietari dei condotti sopracitati.

Il contributo dei nuovi utenti, sia per le opere stradali che per le opere di fognatura, acqua, gas ed altri eventuali impianti, nel caso di mancato accordo tra le parti, sarà determinato inappellabilmente dal Comune, su proposta degli uffici

~~competenti e dovrà essere pagato prima che vengano effettuati
gli allacciamenti.~~

~~Art.12- Qualora il lottizzante proceda ad alienazione delle
aree lottizzate potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli
lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Co-
mune.~~

~~Sia nelle ipotesi di alienazione di singoli lotti sia nell'i-
potesi di alienazione dell'intero comprensorio di lottizza-
zione il lottizzante ed i suoi successori aventi causa a
qualsiasi titolo resteranno comunque solidalmente responsabi-
li verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi pre-
visti dalla presente convenzione.~~

~~Art.13- Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disci-
plina urbanistica del comprensorio oggetto della presente
convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi
di interesse pubblico.~~

~~Art.14- Tutte le spese relative e conseguenti alla presente
convenzione saranno a totale carico del lottizzante che si
riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste
della presente legislazione.~~

~~Atto scritto parte di mio pugno e parte a macchina con nastro
indelebile a sensi di legge da persona di mia fiducia su tre
fogli per pagine dodici del quale ho dato lettura ai compa-
renti i quali meco si firmano dopo averlo approvato.~~

[REDACTED]





F.to [redacted] Notaio

[Faint, illegible text on lined paper]



Da: [REDACTED]
[REDACTED] 16:14
A: marco.ceccarelli@ingpec.eu
Oggetto: Invio informazioni e documenti RGEI 54/2019
Allegati: ALL_A.pdf; ALL_C.pdf; DEPOSITO REGOLAMENTO.pdf; REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CONTRATTUALE (depositato Notaio).pdf

Egr. Ing. Ceccarelli,

in riferimento alla sua richiesta del 11/12/2019 relativamente all'immobile di [REDACTED] presso il Cond. CENTRO COMMERCIALE I POGGI di Villafranca, le comunico quanto segue:

- eventuali vincoli di natura condominiale: allego copia del Regolamento Condominiale di natura contrattuale con evidenza degli obblighi e diritti dei singoli condòmini (con particolare riferimento alla manutenzione dei balconi che si trovano al 1° piano dell'edificio);
- importo annuo delle spese condominiali ordinarie riferite all'unità immobiliare oggetto di pignoramento (come risultante dagli ultimi bilanci consuntivo 2018-preventivo 2019 approvati dall'assemblea): € 500,00 circa;
- tra le spese straordinarie deliberate risulta la realizzazione di un'isola ecologica condominiale sul retro del fabbricato per la quale è stata accantonata una somma di € 6.222,00 (si veda rendiconto gestione 2018 allegato) ma non ancora realizzata per necessarie verifiche presso il Comune in merito alla regolarità e fattibilità;
- il debito residuo per quote condominiali non pagate risulta pari ad € 2.003,57 (di cui € 1.500,08 saldo al 31/12/2018 ed € 502,69 quote scadute a preventivo 2019);
- i millesimi attribuiti all'unità immobiliare in oggetto risultano pari a 27,35 mill.;

Nel rimanere a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o necessità colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

L'Amministratore
[REDACTED]



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PRELIMINARE

Computo metrico estimativo preliminare, per il ripristino dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (RGEI 54/19), sita in via Nazionale della Cisa a Villafranca in Lunigiana (MS) e distinta catastalmente al Foglio 10 Mappale 866 subalterno 30 dello stesso Comune.

- 1) Rimozione del guano presente all'interno dei locali, depositato dai piccioni nel tempo. E' compresa la bonifica, la sanificazione degli ambienti mediante trattamento con Ozono (dopo la rimozione del guano), il carico ed il trasporto a discarica autorizzata del guano raccolto in appositi contenitori e tutti gli oneri necessari per lo smaltimento dello stesso.

Rimozione guano di piccioni e sanificazione ambienti

Sommano a corpo: euro 2.196,00

- 2) Ripristino dell'impianto elettrico, attualmente incompleto e danneggiato. Si intende compresa la verifica delle linee e dei cavi presenti, la fornitura e posa in opera di nuovi cavi dove necessario, da posizionare fuori traccia mediante apposite canalizzazioni complete di fissaggi, pezzi speciali e quant'altro occorrente. E' compresa la realizzazione di nuovo quadro elettrico generale, compresa quindi la fornitura e posa in opera di tutto il necessario per la sua realizzazione, come scatola quadro, pannello quadro con sportello, differenziale magnetotermico (salvavita), vari magnetotermici e quant'altro occorrente. E' compresa la fornitura e posa in opera di nuovi frutti quali interruttori, prese oltre a dei portalampada provvisori in corrispondenza dei corpi illuminanti, i vari collegamenti e la verifica dell'impianto di messa a terra. E' compreso il rilascio della certificazione e tutto il necessario per dare l'opera finita ed a completa regola d'arte.

Ripristino impianto elettrico

Sommano a corpo: Euro 3.500,00

- 3) Ripristino dell'impianto idrosanitario. E' compresa la fornitura e posa in opera di scaldacqua sanitario a gas, con combustione a camera stagna. Si intende compreso il collegamento alle tubazioni presenti per presa aria e scarico fumi, previa verifica della loro funzionalità/regolarità. E' compresa la verifica delle tubazioni d'acqua presenti a servizio dei wc, lavandini, docce, ecc. e del piano di lavoro presente dotato di lavabo. E' compresa la rimozione e chiusura delle tubazioni attualmente tagliate che servivano il bancone del bar. E' compresa la verifica della tubazione della linea gas, la prova in pressione per la ricerca di eventuali perdite e tutto il necessario per garantire il funzionamento della linea gas, oltre che di quella idrica. E' compreso il rilascio della certificazione dell'impianto idrosanitario e dell'impianto di fornitura gas. E' infine compreso tutto il necessario per dare l'opera finita ed a completa regola d'arte.

N.B. Si precisa che durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza di elementi radianti quali termosifoni o loro tubazioni, in quanto con molta probabilità l'ambiente veniva riscaldato



mediante climatizzatori a pompa di calore, non più presenti. Per tale motivo non si prevede la fornitura e posa in opera di impianto di riscaldamento e relativa caldaia.

Ripristino impianto idrosanitario e linea gas

Sommano a corpo: Euro 3.100,00

- 4) Pitturazione di tutte le pareti interne, con colore bianco, da applicare in più mani fino a completa copertura delle macchie presenti a seguito del guano depositato dai piccioni. E' compresa la carteggiatura dove necessaria e l'applicazione di una mano di fissativo. E' compreso l'uso di scale/trabattello, la pulizia al termine delle lavorazioni e tutto il necessario per dare l'opera finita ed a completa regola d'arte.

(Pitturazioni computate vuoto per pieno con la sola esclusione delle superfici finestrate maggiori di 4 mq e del soffitto)

Pitturazione degli ambienti

Sommano mq 189 x 12,00 euro: Euro 2.268,00

- 5) Fissaggio della parete finestrata in alluminio e vetro posta in corrispondenza del lato portico, in quanto attualmente priva di idonei fissaggi alle strutture dell'edificio. E' compresa la realizzazione di idonei fissaggi mediante tasselli a pressione e staffe/angolari metallici. E' compresa inoltre la chiusura dello spazio tra la parete finestrata e la struttura costituente il soffitto dell'edificio, mediante profilo d'alluminio realizzato su misura e successiva sigillatura mediante schiumatura. E' compreso tutto il necessario per dare l'opera finita ed a completa regola d'arte.

Fissaggio alle strutture della parete finestrata lato portico

Sommano a corpo: Euro 900,00

- 6) Ripristino dell'impermeabilizzazione e della pavimentazione del piano di calpestio del portico, oggetto d'infiltrazioni.

Per tale intervento si riporta la quota parte a carico del solo sub. 30, in quanto tali lavorazioni sono già state analizzate e computate nella perizia allegata all'esecuzione immobiliare riguardante l'adiacente subalterno 29, oggetto di RGEI 14/2018.

Ripristino della pavimentazione del portico (quotaparte a carico del sub. 30)

Sommano a corpo: Euro 6.500,00

- 7) Fornitura e posa in opera di n° 6 porte interne tamburate, complete di maniglie. E' compreso il montaggio delle stesse, la sigillatura mediante schiuma, il taglio a misura dei coprifili, i registri e tutto il necessario per dare l'opera finita ed a completa regola d'arte.

Porte interne

Sommano a corpo: Euro 2.100,00



- 8) Spese tecniche per il Coordinamento in fase di progettazione ed in fase di esecuzione dei lavori,
(necessarie se i lavori di ripristino di cui sopra vengono eseguiti da più imprese)

Coordinamento in fase di progettazione ed in fase di esecuzione dei lavori

Sommano a corpo: Euro 1.500,00

Totale lavori: euro 22.064,00 oltre iva

Massa: 23-01-2020

Lo stimatore
Ing. Marco Ceccarelli



Allegato A al N. 17749 di raccolta

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
"complesso commerciale"

I POGGI

VIA NAZIONALE - VILLAGRANCA IN LUNIGIANA (MS)



[Handwritten signature]



Art.1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO -

- 1.1 Il presente Regolamento di Condominio, redatto in conformità ed in osservanza di quanto prescritto in materia dalla Legge e tenendo conto delle esigenze pratiche per il regolare svolgimento dei rapporti di condominio, contiene le norme circa l'uso delle cose comuni e le ripartizioni delle spese, statuendo i diritti e gli obblighi per ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione. Tutta la proprietà costituente il condominio s'intende vincolata alle norme del presente Regolamento; norme che sono obbligatorie per tutti gli attuali proprietari o aventi causa a qualsiasi titolo, per i futuri condomini, e, per quanto di ragione, per i loro conduttori o comunque fruitori, attuali e futuri. Tutta la proprietà si intende altresì vincolata alla concessione edilizia n° 2196/1207 del 28/06/2000 (e successive varianti).

CONDIZIONI E VINCOLI RIGUARDANTI LA PROPRIETA' CONDOMINIALE

Il condominio in oggetto, come il resto degli edifici in concessione edilizia è edificato nel rispetto delle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Villafranca in Lunigiana con la finalità di assicurare le regolarità tecnico amministrative del complesso regolamentato.

Con riferimento al suddetto complesso edilizio, dei diversi lotti si intendono costituite e concesse sin d'ora le eventuali deroghe alle distanze legali configurate dalla società realizzatrice in sede di realizzazione delle opere per cui nessuna eccezione in futuro, i proprietari delle singole unità immobiliari, potranno opporre in merito allo stato di diritto e di fatto in cui i fabbricati e le loro pertinenze si trovano. Le aree condominiali e le singole proprietà, ove previsto, sono assoggettati a servitù di acquedotto, fognature bianche e nere, reti dell'energia elettrica, telefoni e rete gas, per la presenza di condotte interrato o linee aeree facenti parte delle reti dei rispettivi impianti collegati i servizi generali e le singole unità immobiliari con le condotte pubbliche erogatrici dei servizi suddetti ed ad ogni altra servitù determinata in fase di esecuzione.

- 1.2 L'immobile, oggetto del presente Regolamento di Condominio, è costituito da un fabbricato commerciale ed è sito nel Comune di Villafranca in Lunigiana, costituito da n° 33 unità denominato CENTRO COMMERCIALE I POGGI, con ingressi da via Nazionale (strada Statale della Cisa) numeri civici da assegnare. Il tutto entrostante terreno di pertinenza perimetrato dalle lettere A,B,C,D, E,F,G,H,A nella planimetria generale allegata.

L'immobile in oggetto è censito al Catasto Terreni al F. 10 mappale 866 e al N.C.E.U. al F 10 n° 866, spb 1.al sub. 26.



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. To the right of the signature is a solid black rectangular redaction box.

Il comune ha rilasciato concessione edilizia n° 2196/1207. (e successive varianti) in virtù delle quali è stato realizzato il complesso in oggetto.

Il terreno su cui insiste l'edificio è pervenuto alla società [REDACTED] seguito dei seguenti acquisti: atto notaio Vertere del 6/11/2002 rep. 59939 reg. ad Aulla il 22/11/2002 al n° 105/17; atto notaio Ceraolo del 21/12/1995 rep. 107346 reg. a Torino il 4/1/1996 al n° 421/1V.

1.3 La consistenza dell'immobile è rappresentata dalle planimetrie allegata al presente Regolamento di Condominio e più precisamente da:

- Planimetria generale dell'immobile in scala 1:500.
- Planimetria di ciascuna unità in scala 1:300.

Dette planimetrie hanno valore puramente indicativo per quanto attiene ad altezze, superfici e volumi e pertanto nessuna eccezione potrà essere opposta dai condomini in merito ad eventuali difformità che si dovessero riscontrare tra lo stato di fatto in cui si trovano le singole unità immobiliari e le planimetrie e le piante di essi rappresentative.

L'accesso al complesso avviene attraverso gli ingressi e le uscite sulla via Nazionale (strada statale della Cisa).

1.4 L'intera proprietà condominiale è insita su un'area di pertinenza delimitata dalle lettere A, B, C, D, E, F, G, H, A, nella planimetria generale in scala 1:500 allegata al presente Regolamento ed è costituita da:

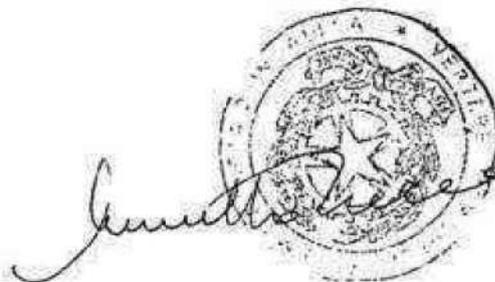
- Edificio commerciale denominato I POGGI composto dalle seguenti unità immobiliari:

- **PIANO SEMINTERRATO ;**
UNITA' 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11;
- **PIANO TERRA;**
UNITA' 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22;
- **PIANO PRIMO ;**
UNITA' 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33;

Le unità immobiliari al piano seminterrato hanno accesso indipendente e comprendono un'area di pertinenza esclusiva e delimitata con segnaletica orizzontale.

Le unità immobiliari al piano terra hanno accesso indipendente pedonale. Dette unità hanno la facoltà di creare un accesso carraio (con modifiche ai serramenti che riguardano solo le campiture centrali) previa autorizzazioni comunali.

Le unità immobiliare al piano primo hanno accesso indipendente attraverso le scale presenti su fronte del fabbricato.





Art.2 – QUOTE DI PROPRIETA' -

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al condominio è espressa in millesimi in base alla tabella allegata e facente parte integrante del presente Regolamento di Condominio.

Art.3 – PARTI DI PROPRIETA' COMUNI DELLO STABILE-

- 3.1 Sono comuni, indivisibili ed inalienabili, a favore di tutti i condomini e nelle proporzioni delle rispettive quote di comproprietà, così come specificato nella tabella allegata di proprietà generale (lettera "A") posta alla fine del presente Regolamento di Condominio:
- a) L'area su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, le strutture portanti verticali, le facciate verso spazi privati, la copertura.
 - b) le canne ed i camini, le gronde, i canali pluviali di discesa, le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune e non diversamente disciplinate nel presente Regolamento.
 - c) Gli impianti di scarico, le reti della fognatura sia bianca che nera, sia nelle parti orizzontali che verticali, le condutture dell'energia elettrica, dell'acqua potabile e del gas, purché facenti parte delle diramazioni principali ed in quanto non siano di proprietà della società fornitrice o dei proprietari delle singole unità immobiliari e comunque intese sino al punto di diramazione alle varie unità.
 - d) Gli impianti di fosse biologiche Imhoff e relativi pozzi di dispersione per lo smaltimento acque reflue presenti nel cortile del piano seminterrato.
 - e) La strada privata interna di circolazione al complesso immobiliare.
 - f) L'impianto antincendio;
 - g) Tutte le opere, manufatti, installazioni e servizi indispensabili alla conservazione dell'uso comune;
 - h) L'area di parcheggio contraddistinta in planimetria con le lettere F, F1, D, D1, E, F.
 - i) Tutte le aree verdi presenti;
 - j) Tutte le aree a parcheggio presenti all'interno del lotto;
 - k) L'intercapedine presente sui tre lati del fabbricato;



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. To the right of the signature is a solid black rectangular redaction mark.

Costituiscono la proprietà comune, indivisibile ed inalienabile delle unità immobiliari costituenti l'intero condominio salvo le destinazioni riservate in appresso specificate:

- l) L'estetica di tutte le facciate, in ogni sua parte, anche se di proprietà esclusiva come serramenti esterni. Si conviene altresì il maggior potere dell'assemblea condominiale di deliberare ogni opera di conservazione o restauro di tutti gli elementi architettonici delle facciate anche se di proprietà esclusiva.
- m) Tutta la recinzione del lotto, nonché eventuali cancelli carrai e pedonabili.
- n) Le delimitazioni a terra divisorie tra le aree esclusive al piano seminterrato sono di proprietà dei lotti confinanti;
- o) L'armadio contatori ENEL;
- p) Locale pompe;
- q) Serbatoio antincendio;
- r) Il locale contatore acquedotto e armadi gas;

Tutti i Condomini delle unità immobiliari del complesso, sono tenuti a rispettare, osservare e fare osservare e a non permettere che siano disattesi i vincoli, le obbligazioni a carattere reale, le limitazioni reciproche e non reciproche nascenti sia dagli atti giuridici - civili e/o amministrativi sia dalle situazioni di fatto in parte già precisate negli articoli che precedono nonché da tutto quanto discende dai capitoli che seguono.

Il fabbricato si intende così come è stato costruito a suo tempo e come consegnato dalla Società venditrice, anche ove risultassero piccole difformità dai progetti depositati.



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp features the coat of arms of the Italian Republic, with the words 'REPUBBLICA ITALIANA' and '1948' visible. To the right of the signature is a solid black rectangular redaction box.

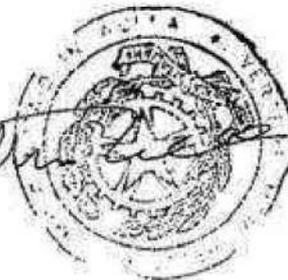


Art.4 – OBBLIGO DEI CONDOMINI, DIVIETI -

- 4.1 I Condomini, pur essendo investiti di tutti i privilegi che offre loro il titolo di proprietà, non potranno far uso dei locali in contrasto con la moralità ed il decoro, nonché la sicurezza, dell'edificio .
- 4.2 Indipendentemente da maggiori restrizioni imposte dal vigente Regolamento Municipale e l'obbligo di eventuali permessi speciali, i proprietari o chi per essi, sono soggetti alle seguenti norme:
- a) Non si potranno occupare con costruzioni e con qualunque oggetto, anche se per brevi periodi, i luoghi di proprietà ad uso comune. E' tuttavia ammessa l'occupazione delle cose comuni quando si debbano eseguire lavori alle varie unità. Nel qual caso essa deve essere limitata al tempo ed allo spazio strettamente indispensabile e non deve impedire del tutto l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini e comunque previa comunicazione all'amministrazione dello stabile.
 - b) Nei locali dello stabile non si potranno costituire depositi di materiale infiammabile ed esplosivo o che diano luogo a cattive esalazioni o che pregiudichino la salubrità del complesso o comunque possano recare danno o molestia.
 - c) Ogni Condomino deve sopportare le spese riguardanti gli infissi sistemati nell'unità immobiliare di sua proprietà e così saranno a suo carico in via esemplificativa e non tassativa le spese per la rottura dei bagni, lavabi e loro tubazioni, davanzali, elementi risaldanti e loro tubazioni e camini.
 - d) È vietato nelle singole unità immobiliari qualsiasi opera esterna che modifichi l'architettura e l'estetica del fabbricato;
 - e) È vietato all'interno delle singole proprietà, lavori che alterino la stabilità dell'edificio o che modifichino in qualunque modo gli impianti comuni o che possano essere di pregiudizio agli altri Condomini;
 - f) È vietato occupare gli spazi interni comuni con automezzi privati. In caso di occupazione si dovrà intervenire con la rimozione del mezzo tramite carro attrezzi richiesto dall'amministratore a spese del trasgressore;
 - g) È permessa la locazione con i vincoli e le limitazioni sopra elencate;
 - h) Nei rapporti con il condominio l'inquilino non potrà sostituire il proprietario l'unico a rispondere davanti al Condominio stesso;
 - i) E' fatto divieto di tinteggiatura parziale di ogni parte comune (esterna od interna) onde salvaguardare l'uniformità estetica del fabbricato.
 - j) E' fatto divieto il lavaggio di automezzi .
 - k) E' fatto divieto occupare gli spazi fronte gli accessi all'intercapedine; esse devono essere lasciate libere in quanto uscite di sicurezza;
 - l) E' fatto divieto il parcheggio fronte le scale esterne che servono le unità del piano primo;
- 4.3 Tutti i condomini sono tenuti all'osservanza del Regolamento di Polizia Urbana. Fermo restando quanto disposto dall'art.2052 del C.C., è ammessa la detenzione di cani od altri animali di compagnia sempre che non rechino disturbo e che assolutamente non siano fatti stazionare nelle parti comuni dello stabile.



- 4.4 Ogni condomino è tenuto ad eseguire, nella sua proprietà, quelle riparazioni che, se trascurate, potrebbero compromettere la sicurezza personale e delle altre persone o cose.
Ogni condomino deve inoltre consentire che, nei locali di sua proprietà, si proceda alle ispezioni ed ai lavori, ritenuti necessari dall'amministrazione, per la conservazione delle parti comuni.
- 4.5 Il condomino che dovesse affittare l'unità immobiliare è tenuto a comunicare all'amministrazione dello stabile, le generalità dell'inquilino e di familiari conviventi.
- 4.6 Sono vietate tutte le innovazioni che possono arrecare pregiudizio allo stabile ed alla sicurezza dell'insieme, che alterino l'aspetto architettonico o che comportino un mutamento di destinazione tale da rendere inservibili le parti comuni dell'edificio all'uso ed al godimento di tutti i condomini. Le innovazioni o varianti, anche se dirette al miglioramento delle cose comuni, dovranno avere la preventiva approvazione dei condomini in sede assembleare. Per qualsiasi variante, anche se consentita dai regolamenti municipali, è necessaria l'approvazione dell'Amministrazione e dell'Autorità Comunale, ove occorra. Nel caso si verificassero danni all'edificio per opere anche se consentite dall'Amministrazione, le riparazioni saranno a spese di chi ha fatto eseguire le opere stesse. Valgono in ogni caso le norme dettate dagli art. 1120 - 1121 - 1122 del C.C..
- 4.7 Ai sensi dell'art. 2049 del C.C., ogni condomino sarà responsabile dei danni arrecati all'edificio ed agli annessi, sia per imperizia che per fatto proprio, sia anche per fatto dovuto a persone alle sue dipendenze delle quali egli deve rispondere e che si trovino nei locali di sua proprietà, compresi eventuali suoi inquilini o fornitori.
- 4.8 I condomini devono fare uso dei beni stessi in conformità al loro carattere, destinazione e natura.
- 4.9 E' consentito apporre targhe e insegne posizionate sulle vetrine di pertinenza previa l'autorizzazione dell'assemblea condominiale e fatte salve le debite autorizzazioni degli Enti competenti.
- 4.10 E' vietato collocare sul tetto manufatti di qualsiasi genere ad uso di miglioria o variazione ed utilizzo strettamente personale.
- 4.11 E' consentito ai lotti 21, 22 del piano terra l'uso esclusivo dell'utilizzo dell'area esterna la possibilità di installare un dehor previa richiesta e rilascio delle relative autorizzazioni agli enti preposti.



Art.5 – INNOVAZIONI -

La maggioranza dei condomini può disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento, all'uso più comodo ed al maggior rendimento delle parti comuni. Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato, che alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso anche di un solo condomino. Le innovazioni dovranno essere deliberate in base alle quote di comproprietà generale di cui all'art. 2.

E' consentita la possibilità ai condomini proprietari del primo piano di installare un ascensore per ogni scala individuata in mappa con le lettere I, M, N e nel punto L senza nulla chiedere al condominio salvo le opportune richieste alle autorità competenti. Le spese relative alla gestione degli impianti saranno esclusivamente a carico degli utilizzatori. Il relativo consumo sarà contabilizzato con contatore autonomo.

Art.6 – INNOVAZIONI GRAVOSE O VOLUTTUARIE-

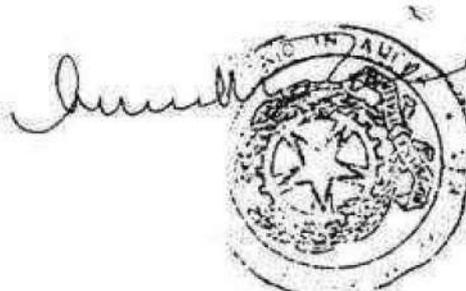
Qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa, o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni ed all'importanza dell'edificio, o consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo di spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita salvo che, la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata od accettata, intenda sopportarne integralmente la spesa. I condomini ed i loro eredi od aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

NORME RIGUARDANTI LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE E RISERVE

Premesse:

- 1) Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere in condizioni di comodità e decoro le parti comuni elencate all'art.3 commi 1° e 2°, o secondo i diversi criteri di riparto adottati in Regolamento.
- 2) Ogni condomino sopporta in proprio le spese di imposte e tasse o altri carichi che gravano o venissero a gravare sulla sua proprietà, nonché le spese di manutenzione.
- 3) In caso di fusione di più unità immobiliari o frazionamento delle medesime per l'individuazione della quota di compartecipazione alle spese condominiali sostenute a qualsiasi titolo, si fa riferimento alla somma delle originali quote millesimali presenti nelle relative tabelle di ripartizione.



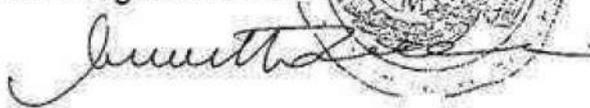
- 4) Non sono previste riduzioni od esoneri di sorta per oneri e spese condominiali in caso di unità immobiliari non utilizzate anche per lunghi periodi,
- 5) Sono esclusi dalle proprietà condominiali e riservati alla società [REDACTED] s.r.l.:
- a) – il diritto escluso dalle singole vendite, di modificare, fino ad alienazione avvenuta di tutte le unità immobiliari, tutte quelle parti o porzioni di complesso di sua proprietà, previa l'autorizzazione da parte delle competenti autorità senza nulla dover chiedere al Condominio o all'amministratore;
 - b) – Il diritto di apportare al presente regolamento incluse le ripartizioni millesimali, tutte quelle rettifiche o modifiche di forma o di sostanza che essa [REDACTED] riterrà utili e opportune; questo diritto verrà ad estinguersi ad avvenuta alienazione totale di tutte le unità immobiliari del complesso;
 - c) – il diritto di apportare tutte quelle varianti necessarie a terminare le unità ancora grezze (destinazioni, usi esclusivi, modifiche parziali di facciate, ecc.) sempre in conformità alle normative vigenti.
 - d) – il diritto di posizionare uno o più ascensori (come descritto nell'art. 5) apportando le relative modifiche al regolamento ed eventualmente alla tabella millesimale.
 - e) – il diritto di utilizzare l'intercapedine per il passaggio di reti e cavidotti orizzontali e verticali per l'asservimento (direttamente al piano seminterrato) alle varie unità (piano terra e piano primo) nelle parti comuni.
 - f) – il diritto di utilizzare i locali pompe, caldaia e vasca per altri usi che si rendessero necessari;
 - g) – il diritto installare sugli ingressi eventuali cancelli carrai e pedonabili;
 - h) – Il diritto di installare nelle aree comuni insegne pubblicitarie su pali o totem

Tutte le suddette riserve verranno ad estinguersi ad avvenuta alienazione totale di tutte le unità immobiliari del complesso.

Art.7 – RIPARTIZIONE DELLE SPESE: VALORI DI PROPRIETA' E DI RIPARTIZIONE ALLE SPESE

Ogni condomino è tenuto a contribuire a tutte le spese secondo quanto sottoindicato. Considerato che il valore patrimoniale dell'intero immobile è uguale a 1000 millesimi:

- 1) – tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e le spese generali (assicurazioni, tasse, ecc..) saranno da ripartirsi secondo le quote millesimali specificate nella tabella **A (millesimi di proprietà generale)** della tabella riepilogativa allegata.
- 2) – i millesimi di comproprietà generale e compartecipazione alle spese comuni a tutti i lotti sono da riportarsi secondo la **tabella A**;
- 3) – le spese relative alla pittura di facciata sono spese obbligatorie in facoltà dell'assemblea e suddivise secondo le quote millesimali specificate nella **tabella A**.
- 4) – le spese di riparazione e manutenzione del tetto del fabbricato saranno suddivise in base ai millesimi dell'allegata tabella **A**.





- 5) - le spese inerenti la pulizia e la manutenzione delle parti condominiali a piano terra (CORTILI, AREE DI MANOVRA, PARCHEGGI, VERDE, ILLUMINAZIONE, STRADA DI CIRCOLAZIONE), la retribuzione dell'amministratore, nonché le spese per la riparazione e la manutenzione della fognatura bianca e nera saranno suddivise in base ai millesimi della tabella A;

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

Art.8 - RIPARTO SPESE PARTI COMUNI ENERGIA ELETTRICA-

Le spese di riparazione, ricostruzione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria (compresa la pulizia inerenti alle parti comuni del complesso (recinzione, piazzale parcheggio, intercapedine, locali pompe, contatori, ecc.) e relativo impianto di illuminazione comune, saranno suddivise in base ai millesimi della tabella A, così come la spesa derivante dall'importo della bolletta della società erogatrice e relativa ai servizi condominiali.

Ogni unità del complesso è fornita di proprio contatore.

Art.9 - USI ESCLUSIVI

Le spese di riparazione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria inerenti ai cortili ad uso esclusivo AL PIANO SEMINTERRATO, saranno esclusivamente a carico dei singoli condomini utilizzatori, così come la recinzione che ne delimita gli stessi. Le parti di recinzione in comune a divisione delle porzioni dei cortili saranno spese divisibili in parti uguali tra i confinanti.

Le spese di riparazione e manutenzione straordinaria inerenti i terrazzi al piano primo e le relative scale di accesso, saranno esclusivamente a carico dei singoli lotti utilizzatori.

Art.10 - RIPARTO SPESE ACQUA-

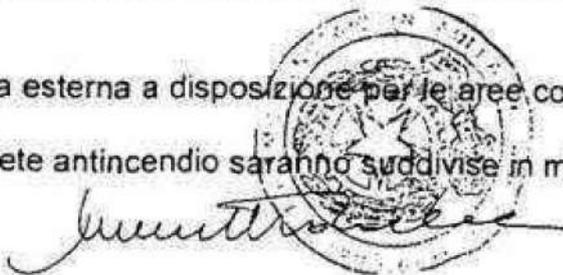
Il rifornimento idrico delle unità è dato dall'allacciamento all'acquedotto municipale con un contatore posto nel locale contatore acquedotto.

Ogni unità sarà munita di contatore divisionale per la ripartizione dei consumi.

11.1 Il pagamento delle bollette dell'Ente fornitrice l'acqua potabile sono interamente a carico dei singoli condomini proprietari delle unità; tale spesa dovrà suddividersi in base al consumo indicato dai contatori di ogni unità immobiliare posti a valle dell'utenza generale. Eventuale maggiore o minore consumo derivante dalla differenza tra la quantità indicata nella bolletta e la sommatoria dei consumi riscontrati dalla lettura dei singoli contatori, dovrà essere ripartita tra tutti i condomini in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà stabilito dalla tabella A.

Il consumo derivato dalla presa esterna a disposizione per le aree comuni, sarà ripartito in base alla tabella A.

Le spese di manutenzione della rete antincendio saranno suddivise in millesimi



Art. 11 – IMPIANTO GAS METANO

Ciascuna unità è fornita di un proprio contatore alimentato dall'impianto di distribuzione di proprietà dell'Italgas situato in nicchia (vedi planimetria).

Art. 11bis – FOGNATURA

Il complesso è collegato alla condotta fognaria asservita esclusivamente per reflui come descritto dall'art. 3 punto d).

Le spese di manutenzione della fognatura saranno ripartite fra tutti i condomini in base alla tabella A.

La manutenzione dei tratti di fognatura bianca presenti nei singoli cortili privati che si allacciano alla rete principale, sono a carico dei singoli proprietari.

Art.12 – ASSICURAZIONE DELL'EDIFICIO-

L'intero stabile verrà assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio di gas e per responsabilità civile verso terzi. L'indennità liquidata, in caso di sinistro, deve essere reimpiegata nella ricostruzione delle parti dell'edificio sinistrato. Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini dovranno concorrere, secondo i millesimi di cui alla tabella "A", ad integrare i fondi occorrenti per il ripristino delle cose comuni che fossero danneggiate o distrutte. Un Perito scelto dall'Assemblea determinerà il danno subito dalle cose comuni e quello subito dalle cose assicurate di singola proprietà al fine di ripartire proporzionalmente fra la comunione e le singole proprietà, l'indennità e la misura del contributo relativo all'integrazione delle medesime. L'eventuale eccedenza dell'indennità relativa alle cose comuni, sarà distribuita fra i partecipanti secondo il valore in millesimi delle rispettive proprietà.

Art.13 – DISTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELLO STABILE -

Se l'edificio è distrutto interamente o per una parte che rappresenti i $\frac{3}{4}$ del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto. Nel caso di distruzione di una parte minore, l'Assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse. L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione delle parti medesime. Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo il caso in cui egli preferisca cedere i suoi diritti a determinati condomini.



Art.14 – SPESE INDIVIDUALI -

Saranno a carico di ogni condomino:

- a) Le imposte, le tasse, i contributi, i canoni ed ogni altra imposizione, sia ordinaria che straordinaria, che venisse a gravare sui locali acquisiti ed in dipendenza di essi.
- b) Tutte le spese che riguardano il suo esclusivo interesse.

ORGANI DEL CONDOMINIO E LORO REGOLAMENTAZIONE

Art.15 – ORGANI DEL CONDOMINIO -

Gli organi del condominio sono:

- a) L'Assemblea
- b) Il Consiglio dei Condomini
- c) L'Amministratore.

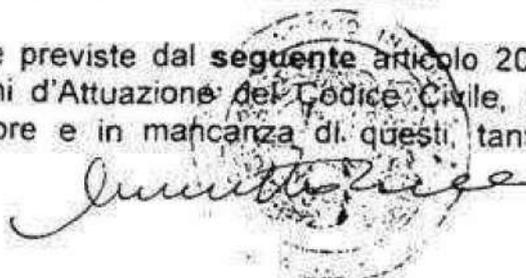
Art.16 – ASSEMBLEA -

L'Assemblea dei Condomini deve essere convocata annualmente:

- a) In via ordinaria:
non oltre i 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio per deliberare in merito:
 - Alla nomina dell'Amministratore ed alla sua retribuzione.
 - All'approvazione del preventivo delle spese occorrenti per l'anno di gestione in corso ed alla relativa ripartizione tra i condomini.
 - All'approvazione del rendiconto dell'Amministrazione relativa l'anno di esercizio chiuso ed all'impiego dell'eventuale residuo attivo della gestione.
 - Alle opere di manutenzione straordinaria proponendo, se occorre, la costituzione di un fondo speciale.
- b) In via straordinaria:
quando l'amministratore lo ritenga necessario o quando n'è fatta richiesta dai condomini che rappresentino un sesto di valore dell'edificio. Decorsi inutilmente 10 giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

Art.17 – CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA -

17.1 L'Assemblea, con le norme previste dal seguente articolo 20 ed ai sensi dell'art.66 delle Disposizioni d'Attuazione del Codice Civile, deve essere convocata dall'Amministratore e in mancanza di questi, tanto l'ordinaria





quanto la straordinaria, può essere convocata per iniziativa di ciascun condomino.

- 17.2 L'avviso di convocazione deve essere recapitato a mezzo raccomandata ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora di adunanza, dei quesiti da sottoporre all'assemblea e della data di adunanza in seconda convocazione fissata a termini di legge.
- 17.3 Per l'assemblea annuale di rendiconto, all'avviso deve essere allegata copia del resoconto del bilancio preventivo e del prospetto di ripartizione delle spese.
- 17.4 I libri ed i documenti giustificativi devono essere posti a disposizione dei condomini, presso l'Amministratore, nei cinque giorni precedenti l'assemblea per ogni verifica e controllo.
- 17.5 Si sottolinea l'obbligo di comunicare tempestivamente le variazioni anche parziali, inerenti alla titolarità della proprietà delle singole unità immobiliari, anche ai fini della corretta convocazione delle assemblee condominiali.

Art.18 – COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA -

- 18.1 L'Assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e due terzi dei partecipanti al condominio.
- 18.2 Se l'Assemblea non può deliberare per mancanza del numero legale, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima.
- 18.3 I convenuti all'assemblea generale ordinaria o straordinaria, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata per l'inizio della stessa, nomineranno di volta in volta, un Presidente ed un Segretario scegliendoli fra i partecipanti.
- 18.4 La tabella usata per le percentuali in assemblea è quella contraddistinta dalla lettera "A".

Art.19 – DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA -

- 19.1 Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche estranea al condominio, purché in ogni caso con delega scritta, che può essere posta in calce all'avviso di convocazione.
- 19.2 Qualora una quota di proprietà appartenga indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea che sarà designato dagli

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. To the right of the signature is a solid black rectangular redaction box.

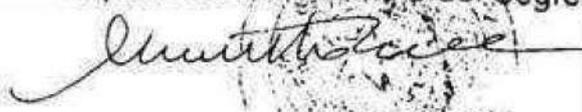


interessati ed in difetto, si provvederà per sorteggio per mezzo del Presidente dell'assemblea medesima.

- 19.3 Per quanto concerne eventuali usufruttuari, si fa riferimento al disposto dell'art.67 commi 3° e 4° delle Disposizioni d'Attuazione del Codice Civile.
- 19.4 Ciascun delegato non può rappresentare più di due deleganti oltre se stesso.

Art.20 -VALIDITA' DELLE DELIBERAZIONI-

- 20.1 L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti gli aventi diritto siano stati regolarmente convocati alla riunione.
- 20.2 Le deliberazioni sono valide (ai sensi dell'art.1136 del C.C.) nei seguenti casi:
In prima convocazione, l'Assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno i due terzi dei condomini che rappresentano anche almeno i due terzi del valore dell'edificio (Tab. A). Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.
Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'Assemblea deve riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno.
In seconda convocazione è valida la deliberazione che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.
Fanno eccezione:
- le deliberazioni concernenti la nomina e revoca dell'Amministratore del Condominio, la ricostruzione dell'edificio, le riparazioni straordinarie di notevole entità, le liti attive e passive, devono essere approvate in ogni caso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.
 - Le deliberazioni concernenti le innovazioni dirette ad ottenere l'uso più comodo o il maggiore rendimento delle cose, degli impianti e servizi comuni nonché la costruzione di nuovi impianti e servizi comuni devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei Condomini e almeno i due terzi del valore dell'edificio.
- 20.3 Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'Amministratore. Tale processo verbale deve contenere:
- Il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno.
 - Il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati per delega, con l'indicazione del valore delle rispettive quote di comproprietà.
 - La scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea.
 - Un resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta per ciascuna deliberazione.
 - Qualunque dichiarazione o documento di cui si chieda l'intersezione.
 - La sottoscrizione del verbale da parte del Presidente e del Segretario.





Art.21 –IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA-

- 21.1 Le deliberazioni prese dall'Assemblea, sono obbligatorie per tutti i condomini.
- 21.2 Contro le deliberazioni contrarie alla Legge od al presente Regolamento di Condominio, ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'Autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'Autorità stessa.
- 21.3 Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Art.22 – DISSENSO DEI CONDOMINI AVVERSO LE LITI -

- 22.1 Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'Amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.
- 22.2 L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.
- 22.3 Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vincente.
- 22.4 Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che n'abbia tratto vantaggio, è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

Art.23 – CONSIGLIO DEI CONDOMINI -

- 23.1 Il Consiglio dei condomini è composto da **n.2** condomini nominati dall'Assemblea.
- 23.2 Essi durano in carica un anno e possono essere rieletti.
- 23.3 Il Consiglio dei condomini si riunisce su richiesta dell'Amministratore o di almeno un quinto dei condomini dell'intero stabile.
- 23.4 Le funzioni ed i poteri del Consiglio dei condomini sono quelli richiamati negli articoli del presente Regolamento.
- 23.5 Presiede il Consiglio un membro a turno nominato dal Consiglio stesso e l'Amministratore ha diritto di intervenire alle riunioni con pareri consultivi.

A handwritten signature in cursive is written over a circular notary seal. The seal contains the text 'NOTAIO' at the top and 'ARUBAPEC S.P.A.' at the bottom. To the right of the seal are two black rectangular redaction marks.



Art.24 -AMMINISTRATORE-

- 24.1 L'Amministratore è nominato nel primo anno dalla [redacted] successivamente dall'Assemblea e può essere scelto anche fra persone estranee al condominio.
- 24.2 Egli dura in carica un anno ma può essere revocato in qualunque tempo dall'assemblea straordinaria per giusta causa.
- 24.3 L'Amministratore può essere revocato dall'Autorità giudiziaria, su ricorso anche di un solo condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art.1131 del Codice Civile, anche qualora non abbia reso conto della sua gestione per due anni: ovvero, se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.
- 24.4 La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'Amministratore dall'ufficio, sono annotate nel registro dei verbali d'assemblea.
- 24.5 L'Amministratore dimissionario o revocato, ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve, in ogni caso, consegnare al successore od in mancanza
- 24.6 di questi al Consiglio dei condomini, tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione entro quindici giorni dalla comunicazione delle dimissioni o della revoca e ciò, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio.

Art.25 -ATTRIBUZIONI E DOVERI DELL'AMMINISTRATORE-

- 25.1 L'Amministratore deve:
- a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del Regolamento di Condominio.
 - b) Disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini.
 - c) Riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dello stabile e per l'esercizio dei servizi comuni.
 - d) Compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dello stabile.
- 25.2 L'Amministratore, alla fine di ciascun anno, deve rendere conto della gestione chiusa e redigere il preventivo di spesa per la gestione successiva, con il piano di ripartizione fra i condomini, in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento.
- 25.3 Il rendiconto ed il preventivo di cui al comma precedente, devono essere sottoposti all'esame dell'assemblea ed entro quindici giorni dalla loro approvazione, ciascun condomino è tenuto a versare la quota di contributo dovuta.



- 25.4 In caso di mora nel pagamento dei contributi, l'Amministratore, trascorsi trenta giorni dalla richiesta, potrà procedere in via legale alla regolare ingiunzione di pagamento verso il condomino inadempiente, restando a carico di quest'ultimo ogni maggiore spesa.

Art.26 –RAPPRESENTANZA-

- 26.1 Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei poteri conferitigli dal Regolamento o dall'Assemblea, l'Amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio, sia contro i condomini stessi, sia contro terzi.
- 26.2 Egli può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'Autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.
- 26.3 Qualora la citazione od il provvedimento abbiano un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'Amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notifica all'assemblea dei condomini.
- 26.4 L'Amministratore che non adempie all'obbligo citato nel comma precedente, può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

Art.27 –DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI-

- 27.1 L'Amministratore stabilirà le norme che regolano i servizi comuni, in relazione alle disposizioni del presente Regolamento e sentito il Consiglio dei condomini.
- 27.2 L'osservanza delle norme in tal senso emanate dall'Amministratore è obbligatoria per tutti i condomini, salvo il ricorso all'assemblea da parte di quel condomino che si ritenga leso nei suoi diritti; e ciò senza pregiudizio del ricorso all'Autorità giudiziaria, nei casi e nei termini previsti dall'art. 1137 del Codice Civile.
- 27.3 Tutti i reclami riferenti all'uso delle cose comuni, devono essere diretti all'Amministratore.

Art.28 –RIPARAZIONI STRAORDINARIE-

L'Amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo il caso rivestano carattere urgente ed improrogabile o che sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio dei condomini, fermo restando l'obbligo di riferirne nella prima assemblea e di sottoporre alla ratifica della stessa le spese che superino le € 250,00; tale cifra è aggiornabile in sede assembleare.




Art.29 -ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE-

L'Amministratore deve tenere:

- Il libro verbali.
- Il libro cassa con entrate ed uscite.
- Un elenco aggiornato dei comproprietari con le loro generalità, indicazione del domicilio e della residenza.
- Gli estremi del titolo d'acquisto di ogni condomino.
- Una planimetria di ogni piano dello stabile.
- Un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

Art.30 -FONDO DI RISERVA E SUA AMMINISTRAZIONE-

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e di ogni esigenza speciale ed imprevedibile, può essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari; l'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo.

Art.31 -CHIUSURA DELL'ESERCIZIO-

L'esercizio si chiude al 31 Dicembre di ogni anno: detto termine potrà essere modificato con la maggioranza assembleare prevista dal quinto comma dell'art.1136 del Codice Civile.

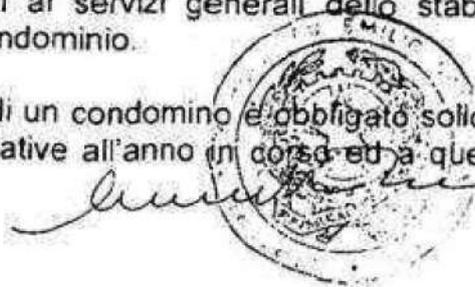
Art.32 -PERTINENZE-

Le seguenti opere esterne dovranno considerarsi facenti parte di ogni singola unità immobiliare fermo restando quanto previsto nel presente Regolamento, agli articoli 3 -4 ed articolo 10:

- Le porte d'accesso alle u.i.
- I serramenti esterni ed interni
- I davanzali esterni ed interni.
- Le soglie.
- Ogni altra opera che risulti di uso e pertinenza esclusiva ad ogni singolo condomino.

Art.33 -OBBLIGO DI SUBENTRO-

- 33.1 Gli acquirenti di parte dello stabile del condominio in oggetto, hanno l'obbligo di rilevare all'atto stesso dell'acquisto ed in forza dall'acquisto stesso, pro quota, tutti i contratti relativi ai servizi generali dello stabile stipulati dal venditore nell'interesse del condominio.
- 33.2 Chiunque subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con lui al pagamento delle spese relative all'anno in corso ed a quello precedente.



assumendosi inoltre, tutti i diritti e tutti gli obblighi in relazione ai contratti stipulati.

- 33.3 Lo stato di ripartizione delle spese approvate dall'Assemblea e fornita dall'Amministratore, costituisce titolo che autorizza l'eventuale procedimento per ingiunzione a norma di legge e di regolamento, anche per gli interessi e le penalità dovute, contro il subentrante.

Art.34 -DISPOSIZIONI GENERALI-

Per eventuali infrazioni al presente Regolamento, nonché per quanto nel medesimo non fosse previsto, si fa pieno riferimento alle disposizioni contenute nel vigente Codice Civile e relative Disposizioni d'Attuazione

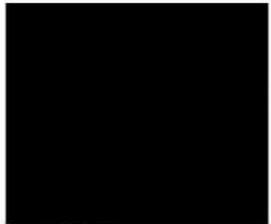
Art.35 -NORMA GENERALE FINALE-

Affinché le norme condominiali sopra riportate siano opponibili sia agli attuali proprietari che ai loro accessori ed aventi causa, esse saranno trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il presente Regolamento Condominiale è pertanto obbligatorio e vincolante per tutti i proprietari, acquirenti, loro successori a qualsiasi titolo e s'intende farne parte integrante e sostanziale, di ciascun atto di vendita delle singole unità immobiliari che compongono il condominio in oggetto.

Art. 36 - NORME TRANSITORIE

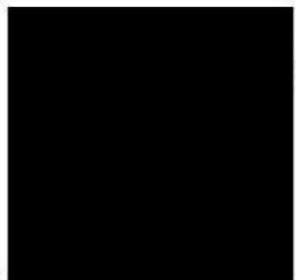
La designazione dell'Amministratore del Condominio per i primi due esercizi e comunque per un periodo massimo di due anni dal deposito del Regolamento di Condominio, è riservata all'Impresa costruttrice dell'immobile condominiale.



Luigi Ceccarelli



TABELLE MILLESIMALI



Marco Ceccarelli




TABELLE MILLESIMALI

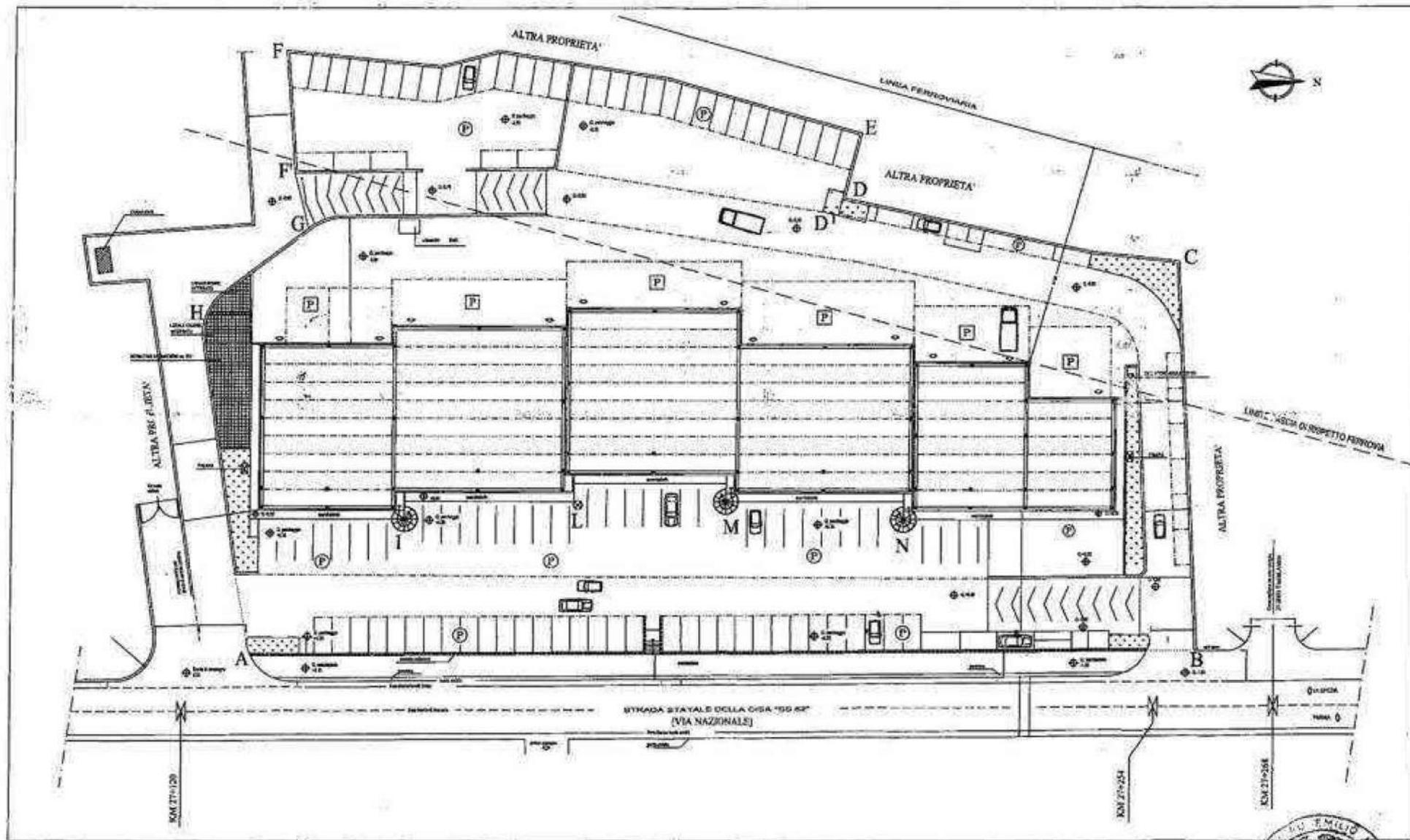
[REDACTED] - Complesso i Poggi

TABELLA A	
LOTTO	millesimi di proprietà generale
1	30,62
2	30,62
3	39,17
4	39,17
5	39,17
6	39,17
7	35,04
8	35,04
9	22,93
10	22,93
11	26,06
12	27,35
13	27,35
14	34,90
15	34,90
16	35,04
17	35,04
18	30,76
19	30,76
20	20,22
21	20,22
22	23,50
23	27,35
24	27,35
25	34,90
26	34,90
27	35,04
28	35,04
29	30,76
30	30,76
31	20,22
32	20,22
33	23,50
	1000,00



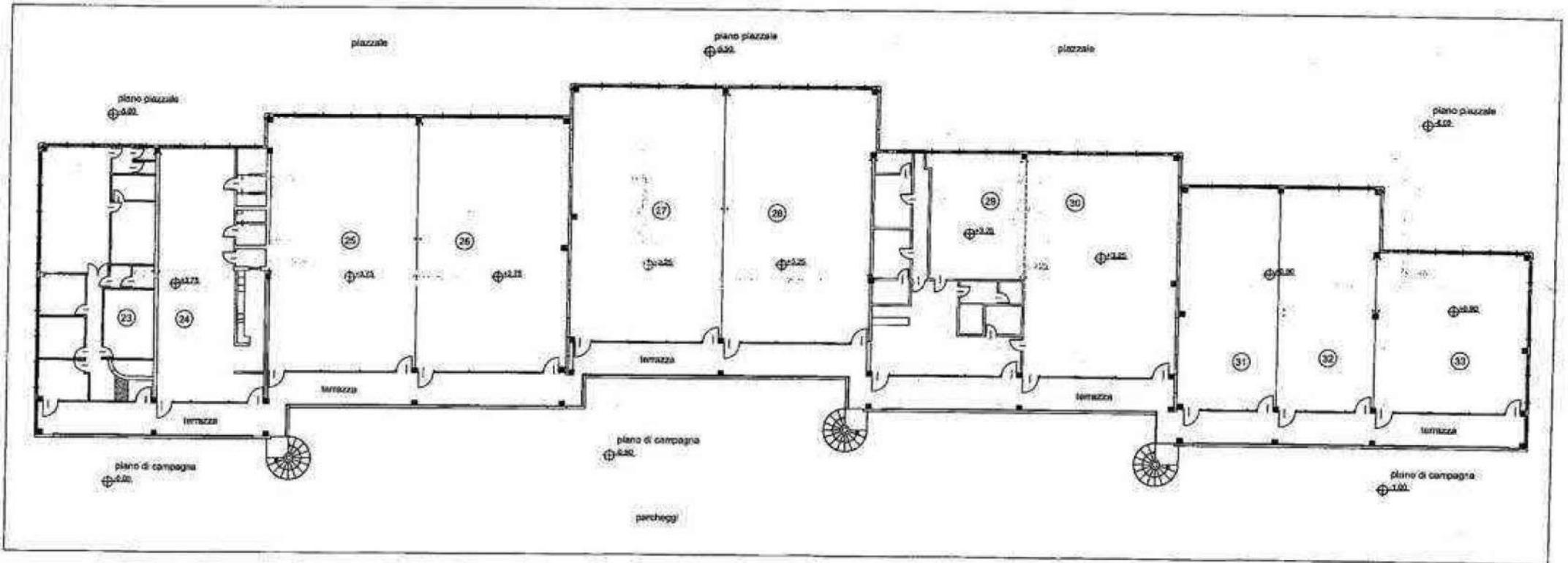
[Handwritten signature]



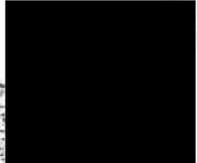


Autografo

PIANTA PIANO PRIMO

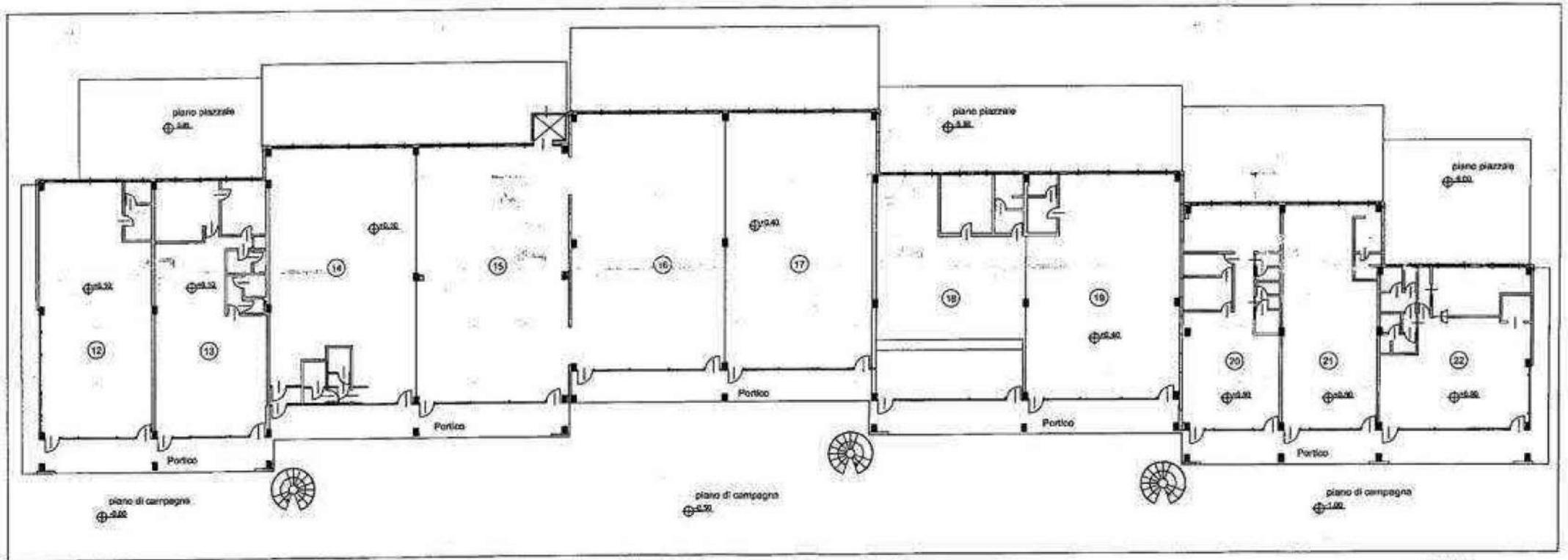


scala 1/500



Giuseppe Sani

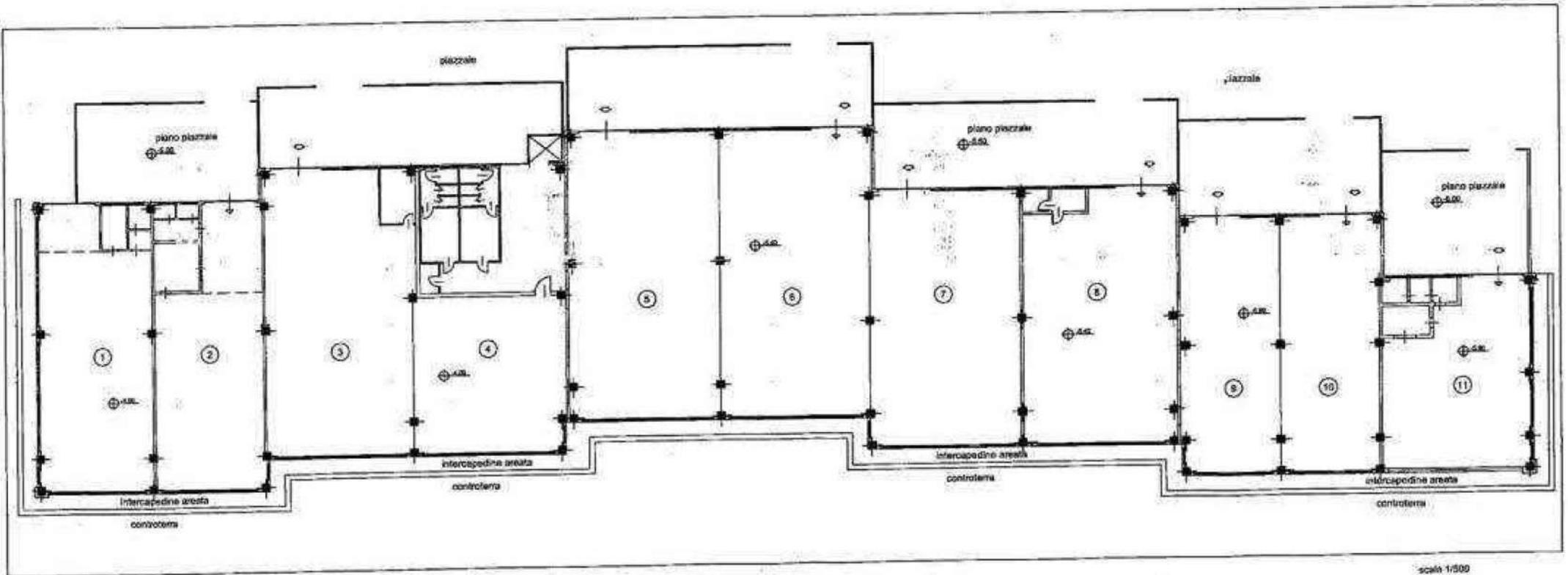
PIANTA PIANO TERRA



scala 1/500



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



scala 1/500

