Spett.le
Comune di Castiglione della Pescaia
Strada Provinciale del Padule, 3
58043 CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR)

Castiglione della Pescaia, 17 giugno 2023

Oggetto: Del. C.C. 35 del 16/5/2023.
Area ex Paoletti-via del Padule.
Variante al piano attuativo di iniziativa pubblica e contestuale variante al RU.
Osservazioni.

In relazione alla delibera in oggetto, segnatamente, per quanto di interesse, alle determinazioni inerenti la Variante al piano attuativo di iniziativa pubblica e contestuale variante al RU dell'Area ex Paoletti-via del Padule, il sottoscritto Oscar Contano, residente in Castiglione della Pesacaia, loc. S. Maria, n. 2, C.F. CNTSCR52R23L219M, nella qualità di proprietario dell'immobile sito in Castiglione della Pescaia, v. degli Stagnai, snc, catastalmente censito al foglio 104, particella 121, sub 3, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32, LR Toscana n. 65/2014,

OSSERVA

1) Contrariamente a quanto espressamente previsto dall'art. 32, primo comma, secondo periodo, LR n. 65/2014, che prevede, testualmente, *"gli atti sono resi accessibili sul sito istituzionale del Comune"*, della avvenuta adozione della variante si è potuto avere notizia solo dagli organi di stampa locali.

L'avviso pubblicato sul BURT del 24/5/2023, n. 21, reca la seguente dicitura: *"da oggi e per n. 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi la Variante al Piano Attuativo e la contestuale variante al R.U. di cui sopra, adottate con D.C.C. n. 35 del 16.05.2023, si trovano depositate a libera visione del pubblico, ai sensi degli artt. 32 e 111 della L.R.T. 65/2014, presso l'Ufficio Pianificazione e pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" e "Albo Pretorio" del sito istituzionale del comune, http://comune.castiglionedellapescaia.gr.it".*

Invero, nel sito istituzionale di codesta Amministrazione, tanto nella sezione "Amministrazione trasparente" quanto nella sezione "Albo Pretorio", non vi è alcuna possibilità di poter visionare o estrarre copia sia della deliberazione che dei suoi allegati. In particolare, nella sezione "Albo Pretorio", la ricerca dà esito negativo sia impostando la ricerca nella sottovoce "delibere", sia impostando la ricerca sotto la voce "tutte le categorie" (v. allegati 1, 2 e 3 al presente atto).

Quanto alla sezione "Notizie" del sito istituzionale, vi è solo riferimento alla convocazione del Consiglio Comunale del 16/5/2023 e dell'ordine del giorno.

Si osserva, che la richiamata disposizione di cui all'art. 32, co. 1, secondo periodo, LR n. 65/2014, fa unico ed espresso riferimento al *"sito istituzionale"* dell'Ente, escludendo qualsiasi forma succedanea o alternativa, rilevante ai fini della legittimità del procedimento.

Altresì, nel sito istituzionale di codesto Ente, non è rinvenibile l'avviso pubblicato sul BURT del 24/5/2023, n. 21; così come non vi è notizia dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso sul bollettino Ufficiale della Regione nonchè del termine di scadenza per la presentazione delle osservazioni.

2) Il difetto informativo evidenziato rileva anche in relazione a quanto previsto all'art. 32, comma 2, secondo periodo, LR 65/2014 cit., che prevede testualmente: *"Le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata"*.

In ordine alla norma emarginata, si tratta di una disposizione che si aggiunge a quella precedentemente richiamata, di cui all'art. 32, co. 1, imponendo all'Amministrazione procedente oneri pubblicitari ulteriori, laddove maggiore è l'incidenza degli atti adottandi sulle posizioni giuridiche soggettive di terzi.

Nel caso del sottoscritto, la carenza informativa e partecipativa risulta particolarmente rilevante, attesi i seguenti profili:

a) l'immobile di proprietà del sottoscritto, descritto nella premessa del presente atto, confina con l'area oggetto di variante. Costituisce titolo di proprietà l'atto Notaio Baldassarri di Grosseto del 21/5/1991, rep. n. 3302 (all. 4).

b) a favore dell'immobile di proprietà del sottoscritto, giusta atto Notaio Ciampolini di Grosseto del 3/8/1982, rep. 35433 (all. 5) risulta costituito un diritto di passaggio, gravante sul terreno catastalmente censito al foglio 104, particella 77, a seguito della vendita, per atto Notaio De Carolis di Grosseto del 25/6/1971, rep. 92294 (all. 6-7), intercorsa tra la Soc. Industria Manifatture Tessili A. Paoletti S.p.A. e il Sig. Vannozzi Giuseppe, del terreno catastalmente censito al foglio 104, particella 121 (già 77/b), di mq 3740. Il terreno catastalmente censito al foglio 104, particella 121 (già 77/ b) è, oggi, di proprietà del sottoscritto, giusta atto Notaio Baldassarri di Grosseto del 21/5/1991, rep. n. 3302.

Unitamente al diritto di passo, con l'atto del 1982 è stato costituito, a favore del fondo di proprietà del sottoscritto, un diritto di parcheggio e sosta per un numero di "10 posti macchina".

Sul punto, si sottolinea il riferimento al termine "macchina", in luogo di "autoveicolo", per evidenziare che il diritto di parcheggio è esteso non solo a tutte le categorie di veicoli (quindi non solo le autovetture, ma anche i mezzi commerciali, di qualunque dimensione, compresi autocarri ed autoarticolati), ma anche a dispositivi diversi dai mezzi tradizionali di locomozione di persone o cose.

c) Il diritto di passaggio e di parcheggio, di cui al capo che precede è, attualmente e quotidianamente, esercitato dalla Soc. Servizi Ecologici Integrati Toscana a r.l., con i propri mezzi destinati all'esercizio, nel territorio di codesta Amministrazione, del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti.

La predetta Società è attualmente nel possesso dell'immobile di proprietà del sottoscritto, catastalmente censito al foglio 104, mapp. 121, sub 3, giusta contratto di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione del 23/9/2020, per la durata di anni 6 + 6 (all. 8).

Per quanto è lecito comprendere dalla scarna documentazione che si è potuto visionare, codesta Amministrazione, nell'adozione della variante in oggetto, non ha tenuto in nessuna considerazione le esigenze di transito e di manovra dei mezzi della Soc. SEI Toscana, nonchè della operabilità in sicurezza di quei mezzi.

Si rappresenta che il movimento dei mezzi della SEI Toscana è costante in tutto l'arco della giornata. Inoltre, si tratta di mezzi anche di grossa dimensione (come i compattatori a 3 e 4 assi).

È evidente che la previsione di un'unica strada per il transito dei mezzi diretti al centro commerciale (di avventori e fornitori) nonchè per il transito dei mezzi della SEI Toscana e dei suoi dipendenti, costituisce per la SEI Toscana, attesa la dimensione di quei mezzi e la prevedibile congestione della strada di acceso al centro commerciale, una situazione suscettibile di compromettere sensibilmente l'operabilità in sicurezza dei mezzi e, in definitiva, suscettibile di compromettere l'effettiva fruibilità dell'immobile di mia proprietà, attualmente locato dalla SEI Toscana.

Con un prevedibile e rilevante danno economico, qualora SEI Toscana dovesse decidere di recedere dal contratto di locazione indicato in precedenza.

Si allega alla presente una nota da me ricevuta, da parte della Soc. SEI Toscana, dove sono riportate tutte le perplessità espresse, in conseguenza dell'adozione degli atti in parola (doc. 9).

3) In definitiva, sotto un primo profilo, vi è la chiara evidenza di una illegittima attività di ostruzione e limitazione dei diritti di partecipazione al procedimento, così come previsti e disciplinati dall'Ordinamento.

Il difetto di ostensione della documentazione emarginata, in quanto presupposto di legittimità delle fasi procedimentali successive alla adozione dell'atto, così come del provvedimento finale, vizia irreparabilmente l'intero procedimento, che deve essere ripetuto, nel suo elemento di pubblicità degli atti ove, ai sensi di legge, l'ostensione deve protrarsi per l'intera durata del periodo di presentazione delle osservazioni.

Si chiede, pertanto, il rinnovo delle attività di cui agli articoli 32, co. 1, secondo periodo, e co. 2, secondo periodo, L. n. 65/2014, al fine di poter consentire la

consultazione e/o l'estrazione di copia degli atti in parola, per la formulazione di ogni ulteriore ed opportuna osservazione, per le quali si fa, fin da ora, espressa riserva.

4) Sotto un secondo profilo, è evidente come l'adozione del progetto di variante abbia trascurato in modo assai rilevante, sia il diritto di passaggio e di parcheggio, legittimamente costituito a favore del fondo di mia proprietà ed a carico di quello di proprietà di codesta Amministrazione, oggetto della variante in parola; sia l'operabilità in sicurezza di tutte le attività della SEI Toscana (che sul territorio di codesta Amministrazione esercita il servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti), che nel compendio di mia proprietà ha posto la sede di quell'attività.

Si allegano i seguenti documenti:

1) Sito istituzionale, sez. Amministrazione trasparente, screenshot

2) Sito istituzionale, sez. Albo Pretorio (delibere), screenshot

3) Sito istituzionale, sez. Albo Pretorio (tutte le categorie), screenshot

4) Atto Notaio Baldassarri 21/5/1991, 3302 rep.

5) Atto Notaio Ciampolini del 3/8/1982, 35433 rep.

6) Atto Notaio De Carolis del 25/6/1971, 92294 rep

7) Allegato Atto Notaio De Carolis del 25/6/1971, 92294 rep

8) Contratto di locazione del 23/9/2020

9) Nota SEI Toscana del 22/6/2023

Oscar Contano

ALLEGATO (1)

Amministra... Trasparente
- DL 14 marzo 2013, n.33

- Disposizioni generali
- Organizzazione
- Consulenti e collaboratori
- Personale
- Bandi di concorso
- Performance
- Enti controllati
- Attività e procedimenti
- Provvedimenti
  - Provvedimenti organi indirizzo politico

Num. accessi: 227 (2023)

  - Provvedimenti dirigenti

Provvedimenti organi indirizzo politico

Vai alla sezione Bandi di gara e contratti

I riferimenti normativi sono:

Art. 23, c. 1, d.lgs. n. 33/2013
Art. 1, co. 16 della l. n. 190/2012

Categoria

SELEZIONARE LA CATEGORIA DA VISUALIZZARE:

TUTTE LE CATEGORIE

Oggetto

Inserire il testo da ricercare

La ricerca nel campo Oggetto pubblicazione

Soggetto

Inserire il testo da ricercare

La ricerca nel campo Numero considera gli estremi di Registro, Atto e Protocollo

Anno

2023

La ricerca nel campo Anno considera gli estremi di Registro, Atto e Protocollo

Numero

35

La ricerca nel campo Numero considera gli estremi di Registro, Atto e Protocollo

La ricerca nel campo Oggetto pubblicazione

La ricerca nel campo Numero considera gli estremi di Registro, Atto e Protocollo

Anno

2023

La ricerca nel campo Anno considera gli estremi di Registro, Atto e Protocollo

Numero

35

La ricerca nel campo Numero considera gli estremi di Registro, Atto e Protocollo

Ricerca | Lista completa

Risultati della ricerca! Sono stati trovati **0** risultati in **0** pagine.

Tipo Atto	Anno e Numero Registro	Oggetto	Spesa prevista	Periodo Pubblicazione da - a	-

Inizio | Indietro | Pagina 1 di 0 (0 risultati) | Avanti | Fine | 20 Elementi per pagina | Pagina selezionata

Esporta in OpenFormat

Versione Stampabile

ALLEGATO (2)

Albo Pretorio | Sito Istituzionale

Albo Pretorio e Storico Atti

Albo pretorio

Num. accessi: ~ (2023)

Storico atti

Numero accessi totali:

16515 2023

Categoria **DELIBERE**

Oggetto

Inserire il testo da ricercare

La ricerca nel campo Oggetto pubblicazione

Soggetto

Inserire il testo da ricercare

La ricerca nel campo Numero considera gli estremi di Registro, Atto e Protocollo

Anno

Inserire l'anno da ricercare

La ricerca nel campo Anno considera gli estremi di Registro, Atto e Protocollo

Numero

Inserire il numero da ricercare

La ricerca nel campo Numero considera gli estremi di Registro, Atto e Protocollo

Ricerca | Lista completa

Ricerca | Lista completa

Risultati della ricerca! Sono stati trovati **15** risultati in **1** pagine.

Anno e Numero Registro	Tipo Atto	Oggetto	Periodo Pubblicazione da - a	
2023/1287	DELIBERE / DELIBERE DI GIUNTA	ORGANIZZAZIONE DI UN SERVIZIO DI SICUREZZA INTEGRATA IN LOCALITA' CASETTA CIVININI E LOC. PIASTRONE (FRAZ. PUNTA ALA), IN LOC. ROCCHETTE E IN PROSSIMITA' DEL BAGNO BRUNA NEL CAPOLUOGO IN COLLABORAZIONE CON LA SCUOLA ITALIANA CANI SALVATAGGIO PER I MESI DI LUGLIO E AGOSTO 2023	08/06/2023 23/06/2023	4
2023/1286	DELIBERE / DELIBERE DI GIUNTA	SOC. BAGNO SOMALIA S.R.L. / COMUNE – TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA TOSCANA – AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA COSTITUZIONE IN GIUDIZIO E NOMINA DIFENSORE -	08/06/2023 23/06/2023	4
2023/1285	DELIBERE / DELIBERE DI GIUNTA	SOC. BAGNO SIRENA S.A.S. /COMUNE – TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA TOSCANA – AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA COSTITUZIONE IN GIUDIZIO E NOMINA DIFENSORE -	08/06/2023 23/06/2023	4
2023/1284	DELIBERE / DELIBERE DI GIUNTA	CONCESSIONE DEL PATROCINIO GRATUITO AL VESPA CLUB CASTIGLIONE DELLA PESCAIA PER L'ORGANIZZAZIONE DELLA V BENEDIZIONE MOTOCICLI, MOTOCICLISTI E CASCHI (1° OTTOBRE 2023) E DELLA III CORSA DEI CARRETTI CASTIGLIONESI (22 OTTOBRE 2023) E DI UN CONTRIBUTO ECONOMICO PER L'ORGANIZZAZIONE DEL IX RADUNO NAZIONALE VESPA (7 E 8 OTTOBRE 2023)	08/06/2023 23/06/2023	4

2023/1284	DELIBERE / DELIBERE DI GIUNTA	CONCESSIONE DEL PATROCINIO GRATUITO AL VESPA CLUB CASTIGLIONE DELLA PESCAIA PER L'ORGANIZZAZIONE DELLA V BENEDIZIONE MOTOCICLI, MOTOCICLISTI E CASCHI (1° OTTOBRE 2023) E DELLA III CORSA DEI CARRETTI CASTIGLIONESI (22 OTTOBRE 2023) E DI UN CONTRIBUTO ECONOMICO PER L'ORGANIZZAZIONE DEL IX RADUNO NAZIONALE VESPA (7 E 8 OTTOBRE 2023)	08/06/2023 23/06/2023	4
2023/1283	DELIBERE / DELIBERE DI GIUNTA	CONCESSIONE DEL PATROCINIO ALL'ASSOCIAZIONE AMICI DI VETULONIA PER L'ORGANIZZAZIONE DEL 71° PALIO DEI CIUCHI DI VETULONIA (VETULONIA, 2 E 3 SETTEMBRE 2023)	08/06/2023 23/06/2023	4
2023/1282	DELIBERE / DELIBERE DI GIUNTA	VARIAZIONE URGENTE AL BILANCIO DI PREVISIONE 2023 - 2025.	08/06/2023 23/06/2023	7
2023/1281	DELIBERE / DELIBERE DI GIUNTA	PATROCINIO PER L'ORGANIZZAZIONEDEGLI EVENTI PROMOSSI DALLA COMMISSIONE PARI OPPORTUNITA' DEL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA - RASSEGNA LETTERARIA " SFOGLIANDO EMOZIONI "	08/06/2023 23/06/2023	4
2023/1280	DELIBERE / DELIBERE DI GIUNTA	LOCAZIONE TERRENI DI PROPRIETA' COMUNALE - APPROVAZIONE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E MODULISTICA	08/06/2023 23/06/2023	10
2023/1279	DELIBERE / DELIBERE DI GIUNTA	CONCESSIONE DEL PATROCINIO GRATUITO ALLA PARROCCHIA SAN GIOVANNI BATTISTA DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA PER LA PROCESSIONE DEL 6 MAGGIO 2023 E ALLA PARROCCHIA DI SANT'ANDREA A TIRLI PER LA PROCESSIONE DEL 7 MAGGIO 2023 IN ONORE DEL PATRONO SAN GUGLIELMO	08/06/2023 23/06/2023	3
2023/1278	DELIBERE /	DESTINAZIONE DEI PROVENTI DELLE SANZIONI PER VIOLAZIONE AL CODICE DELLA STRADA ALLE FINALITÀ DI CUI ALL'ART. 208 COMMA 4 D.LGS. N. 285 DEL 30/04/1992: PRESA D'ATTO DEL	08/06/2023 23/06/2023	5

2023/1278	DELIBERE / DELIBERE DI GIUNTA	DESTINAZIONE DEI PROVENTI DELLE SANZIONI PER VIOLAZIONE AL CODICE DELLA STRADA ALLE FINALITÀ DI CUI ALL'ART. 208 COMMA 4 D.LGS. N. 285 DEL 30/04/1992: PRESA D'ATTO DEL CONSUNTIVO RELATIVAMENTE ALL'ANNO 2022.	08/06/2023 23/06/2023	5
2023/1277	DELIBERE / DELIBERE DI GIUNTA	DISTRETTO BIOLOGICO DELLA MAREMMA: APPROVAZIONE ADESIONE E DOCUMENTI	08/06/2023 23/06/2023	8
2023/1276	DELIBERE / DELIBERE DI GIUNTA	Integrazione delibera G.C. n. 12 del 16/01/2020 per estensione incarico per recupero spese legali liquidate in sentenza nel procedimento penale n. 18/2913 n.r. e 19/744 r.g.g.i.p. r.b..	08/06/2023 23/06/2023	4
2023/1275	DELIBERE / DELIBERE DI GIUNTA	SPETTACOLI ASSOCIAZIONE MUSICALE CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (24 GIUGNO E 22 LUGLIO 2023) - CONCESSIONE DEL PATROCINIO E DI UN CONTRIBUTO ECONOMICO	08/06/2023 23/06/2023	4
2023/1274	DELIBERE / DELIBERE DI GIUNTA	ORGANIZZAZIONE DELLA RASSEGNA "MUSICA DI MARE" (PIAZZA SOLTI, 18 E 25 GIUGNO 2023)	08/06/2023 23/06/2023	4
2023/1252	DELIBERE / DELIBERE DI GIUNTA	ORGANIZZAZIONE DI UN SERVZIO DI ASSISTENZA MEDICO INFERMIERISTICA TURISTICA PER LA STAGIONE BALNEARE 2023	08/06/2023 23/06/2023	5

ALLEGATO (3)

Albo Pretorio | Sito Istituzionale

Albo Pretorio e Storico Atti

Albo pretorio

Num. accessi: ~ (2023)

Storico atti

Numero accessi totali:
16516 2023

Categoria

SELEZIONARE LA CATEGORIA DA VISUALIZZARE:

TUTTE LE CATEGORIE

Oggetto

Inserire il testo da ricercare

La ricerca nel campo Oggetto pubblicazione

Soggetto

Inserire il testo da ricercare

La ricerca nel campo Numero considera gli estremi di Registro, Atto e Protocollo

Anno

2023

La ricerca nel campo Anno considera gli estremi di Registro, Atto e Protocollo

Numero

35

La ricerca nel campo Numero considera gli estremi di Registro, Atto e Protocollo

Anno

2023

La ricerca nel campo Anno considera gli estremi di Registro, Atto e Protocollo

Numero

35

La ricerca nel campo Numero considera gli estremi di Registro, Atto e Protocollo

Ricerca | Lista completa

Risultati della ricerca! Sono stati trovati **0** risultati in **0** pagine.

Anno e Numero Registro	Tipo Atto	Oggetto	Periodo Pubblicazione da - a	-

Inizio | Indietro | Pagina 1 di 0 (0 risultati) | Avanti | Fine | 20 Elementi per pagina | Pagina selezionata

Esporta in OpenFormat

Versione Stampabile

ALLEGATO (4)

Dott. ROBERTO BALDASSARRI
NOTAIO

Repertorio N.3302 Raccolta n.698

REGISTRATO a GROSSETO
il 10/06/1991
al N° 1258 Serie 1
con L. 797.000

COMPRAVENDITA

****

TRASCRITTO all'Ufficio del Registri Immobiliari di Grosseto
in data 14.06.1991
N. 8082 Gen. d'ord.
N. 5460 Reg. Part.

Repubblica Italiana

L'anno Millenovecentonovantuno (1991) e questo giorno ventuno (21) del mese di maggio in Castiglione della Pescaia nel mio studio posto a Via Camaiori 5.

Voltura in Catasto il 11.7.1991 al N. 1421

Avanti a me dottor ROBERTO BALDASSARRI Notaio in Grosseto, iscritto presso il Collegio Notarile della stessa Citta', senza l'assistenza dei testimoni, cui le parti comparenti, di comune accordo fra loro e col mio consenso espressamente rinunziano sono personalmente presenti

= VANNOZZI GIUSEPPE, nato a Grosseto l'8 settembre 1922 ed ivi residente, a Via Lazzaretti, 32, artigiano;

= VANNOZZI MASSIMO, nato a Grosseto il 13 agosto 1956 ed ivi residente, a Via Aquileia, n. 68 programmatore

= GORACCI FIORELLA, nata a Gavorrano il 2 Maggio 1926 residente a Grosseto Via Lazzaretti, 32, casalinga i quali dichiarano di intervenire al presente atto non in proprio ma quali soci, rappresentanti l'intero capitale sociale, ed il signor Vannozzi

Giuseppe anche quale amministratore, della societa' "" LA CARTOTECNICA s.n.c. di Vannozzi Giuseppe e C. "", con sede in GROSSETO, Via Lazzaretti n. 34, iscritta al n. 5830 del Registro Societa' presso il Tribunale Civile e Penale di Grosseto e di agire in virtu' dei poteri conferiti loro dai vigenti patti sociali.

= CONTANO OSCAR, nato a Torino il 23 ottobre 1952, residente a Castiglione della Pescaia, localita' S. Maria, n. 2 commerciante (CNT SCR 52R23 L219M), coniugato in regime di separazione di beni.

Comparenti, noti fra loro, della cui identita' personale io Notaio sono certo, tra i quali e' stato di reciproco consenso convenuto e stipulato quanto appresso:

La societa' "" LA CARTOTECNICA s.n.c. di Vannozzi Giuseppe e C. "", come sopra rappresentata,

V E N D E

al signor CONTANO OSCAR, che acquista:

= Capannone artigianale sviluppantesi al solo piano terreno ubicato in CASTIGLIONE DELLA PESCAIA, localita' "La Valle", costituito da un vasto locale con vani ad uso ufficio, spogliatoio e ripostigli; corredato da area cortilizia di circa metriquadrati 3.271 (ivi compresa l'area coperta dal capannone) e

sovrastante ripostiglio in corpo separato.

Il tutto censito al vigente Nuovo Catasto Edilizio Urbano del suddetto Comune a Partita 1000456, al Foglio 104, particelle 121 e 248, Piano T, Cat. C/3, mq. 1.203, rendita catastale lire 6.736;

come risulta dal certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Grosseto, da unire a corredo della domanda di voltura del presente atto.

CONFINI:

- Societa' Imtap da due lati, Barzellotti, o aventi causa, Via degli Stagnai.

I beni oggetto del presente atto pervennero alla società venditrice per atto di conferimento autenticato dal Notaio Ciampolini in data 28 settembre 1985 rep. 52896/14560 registrato a Grosseto il 30 settembre 1985 al n. 2811.

Dichiarano le parti che il prezzo complessivo della presente vendita e' stato tra loro convenuto nella somma di lire 250.000.000 (Duecentocinquantamilioni) il cui pagamento viene cosi' regolato:

= lire 50.000.000 (Cinquantamilioni) verranno dalla parte acquirente pagate in valuta legale (o con mezzo equipollente) al 31 ottobre 1991 (Trentuno Ottobre Millenovecentonovantuno);

= lire 40.000.000 (Quarantamilioni) verranno dalla

parte acquirente pagate in valuta legale (o con mezzo equipollente) al 31 ottobre 1992 (Trentuno Ottobre Millenovecentonovantadue);

= lire 40.000.000 (Quarantamilioni) verranno dalla parte acquirente pagate in valuta legale (o con mezzo equipollente) al 31 ottobre 1993 (Trentuno Ottobre Millenovecentonovantatre);

= lire 40.000.000 (Quarantamilioni) verranno dalla parte acquirente pagate in valuta legale (o con mezzo equipollente) al 31 ottobre 1994 (Trentuno Ottobre Millenovecentonovantaquattro);

= lire 40.000.000 (Quarantamilioni) verranno dalla parte acquirente pagate in valuta legale (o con mezzo equipollente) al 31 ottobre 1995 (Trentuno Ottobre Millenovecentonovantacinque);

= lire 40.000.000 (Quarantamilioni) verranno dalla parte acquirente pagate in valuta legale (o con mezzo equipollente) al 31 ottobre 1996 (Trentuno Ottobre Millenovecentonovantasei).

Sulle somme come sopra dilazionate non decorrono interessi di sorta.

La parte venditrice rinunzia all'ipoteca legale nascente dal presente contratto.

Gli effetti onerosi e lucrativi del contratto avranno decorrenza da oggi.

I beni suddescritti, vengono venduti e rispettivamente acquistati, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con ogni accessorio, impianto, uso, pertinenza, con le servitu' attive e passive eventualmente esistenti, con piena cessione di azioni, ragioni e diritti e vengono dalla parte venditrice garantiti di sua esclusiva e legittima proprieta' e disponibilita', liberi, ad eccezione di quanto qui menzionato,da iscrizioni e trascrizioni passive, da oneri e vincoli di qualunque natura, con la promessa della piu' ampia rilevazione per ogni caso di evizione o molestia, da qualunque motivo derivante.

Le spese di questo atto e delle dipendenti formalita' sono a carico della parte acquirente.

Essendo la presente compravendita soggetta all'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), si chiede che l'atto stesso venga assoggettato, in sede di registrazione, al pagamento delle sole imposte fisse; a tal fine la societa' venditrice riconosce di aver riscosso dalla parte acquirente l'importo di lire 47.500.000 (quarantesettemilionicinquecento) costituente l'ammontare IVA inerente la presente compravendita: di tal somma la Societa' venditrice rilascia quietanza.

La stessa parte venditrice si obbliga ad esibire la denunzia I.N.V.I.M.

Con riferimento alla legge 28 febbraio 1985 numero 47 e successive, la parte alienante dichiara che l'immobile in oggetto e' stato realizzato in base a licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Castiglione della Pescaia in data 19 novembre 1971 (Pratica Edilizia n. 2679) e successiva variante, con permesso d'uso rilasciato il 21 Marzo 1984; dichiara inoltre che successivamente alla data di realizzazione l'immobile e' stato oggetto di interventi edilizi per i quali il Sindaco del Comune di Castiglone della Pescaia ha rilasciato concessione in data 19 agosto 1982 (Pratica n. 2679).

La parte venditrice ammonita circa la responsabilita' penale cui e' soggetta in caso di affermazioni mendaci, dichiara sotto la propria responsabilita', che il reddito relativo all'immobile sopra compravenduto non e' stato inserito nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione e' scaduto alla data odierna, in quanto trattasi di bene strumentale.

La parte acquirente e' a conoscenza delle pattuizioni tutte contenute nell'atto De Carolis del 25-6-71 rep 92294 registrato a Grosseto il 2 lu-

glio 1971 al n, 1638 e nell'atto Ciampolini del 3 agosto 1982 rep. 35433 registrato a Grosseto il 23 agosto 1982 al n. 1688, accettandone espressamente essa parte acquirente tutti gli effetti formali e sostanziali.

La parte acquirente e' a conoscenza che i beni sudescritti sono gravati dalle seguenti formalita':

- ipoteca iscritta a Grosseto il 13 gennaio 1973 al numero 79 del registro particolare a favore della Banca Toscana;

- ipoteca iscritta a Grosseto il 29 ottobre 1983 al numero 944 del registro particolare a favore della Cassa di Risparmio di Firenze e dette ipoteche verranno cancellate a cura e spese della parte venditrice entro il 31 dicembre 1991 dandosi peraltro atto che per la citata ipoteca a favore della Cassa di Risparmio di Firenze, la Cassa stessa ha gia' prestato il correlativo assenso.

PONI "MILA"

Richiesto io Notaio, ho ricevuto questo atto scritto da persona di mia fiducia e in parte di mia mano in otto (8) pagine di due (2) fogli e da me letto alle parti le quali su mia domanda lo approvano.

F.TI VANNOZZI GIUSEPPE

VANNOZZI MASSIMO

GORACCI FIORELLA

CONTANO OSCAR

ROBERTO BALDASSARRI NOTAIO

ALLEGATO (5)

Dott. GIORGIO CIAMPOLINI
NOTAIO

10027 83

ATTO MODIFICATIVO

BOLLO RISCOSSO IN MODO VIRTUALE

Con la presente scrittura privata da conservare agli atti del Notaio che ne autenticherà le firme, tra i signori:

- VANNOZZI GIUSEPPE nato a Grosseto l'8 settembre 1922, artigiano (codice VNN GPP22P08E 202G) residente a Grosseto Via Aquileia n. 68

- Paoletti Mauro nato a Vernio il 26 giugno 1938, industriale domiciliato ove appresso

non in proprio ma nell'interesse e rappresentanza in virtù dei poteri di ordinaria e straordi-naria amministrazione riconosciuti dallo statuto e attribuiti dal Consiglio di Amministrazione con delibera in data 30 giugno 1982 e riconosciuti tuttora vigenti dal magistrato Dr.Riccardo Amatista con provvedimento in data 20 luglio 1982 - della società " INDUSTRIA MANIFATTURE TESSILI A.PAOLETTI Società per Azioni" con sede in Castiglione della Pescaia iscritta al N°1483 del Registro Società presso il Tribunale di Grosseto, capitale sociale Lire 10.000.000.000.

si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSO:

- che con atto ai rogiti del Notaio Vladimiro De

Dott. GIORGIO CIAMPOLINI
NOTAIO

10027 83

ATTO MODIFICATIVO

BOLLO RISCOSSO IN MODO VIRTUALE

Con la presente scrittura privata da conservare agli atti del Notaio che ne autenticherà le firme, tra i signori:

- VANNOZZI GIUSEPPE nato a Grosseto l'8 settembre 1922, artigiano (codice VNN GPP22P08E 202G) residente a Grosseto Via Aquileia n 68

- Paoletti Mauro nato a Vernio il 26 giugno 1938, industriale domiciliato ove appresso

non in proprio ma nell'interesse e rappresentanza in virtù dei poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione riconosciuti dallo statuto e attribuiti dal Consiglio di Amministrazione con delibera in data 30 giugno 1982 e riconosciuti tuttora vigenti dal magistrato Dr.Riccardo Amatista con provvedimento in data 20 luglio 1982 - della società " INDUSTRIA MANIFATTURE TESSILI A.PAOLETTI Società per Azioni" con sede in Castiglione della Pescaia iscritta al N°1483 del Registro Società presso il Tribunale di Grosseto, capitale sociale Lire 10.000.000.000.

si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSO:

- che con atto ai rogiti del Notaio Vladimiro De

Carolis in data 25 giugno 1971 repertorio n.92294, registrato a Grosseto il 2 luglio 1971 al n.1658, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 26 luglio 1971 al n.4937 del Registro Particolare, la ""INDUSTRIA MANIFATTURE TESSILI A.PAOLETTI S.p.A."" con sede in Castiglione della Pescaia, località "La Valle" strada Provinciale del Padule, ha venduto al signor Vannozzi Giuseppe un appezzamento di terreno edificabile in località "La Valle" nel Comune di Castiglione della Pescaia, posto nell'ambito dell'area ove sorge lo stabilimento della Società, di catastali mq.3740, censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 104, particella 121; ———

- che la predetta compravendita è stata effettuata alla espressa condizione risolutiva, accettata dall'acquirente, che il terreno in oggetto venisse destinato alla costruzione di uno stabilimento per la fabbricazione di cofani e manufatti vari per imballaggi e confezioni, e di valigeria e generi affini, esclusa ogni diversa destinazione: così come previsto al secondo comma dell'articolo 1°) del citato contratto; ———

- che veniva altresì prevista una clausola di

BOLLO RISCOSSO
IN MODO VIRTUALE

TRASCRITTO alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 1-9-1982
al N. 9450 Reg. Gen. d'ord. e N. 7281 Reg. Part.

...te agli articoli 1°),secondo comma,e 2°) del citato rogito del Notaio De Carolis.

Ciò premesso,come parte integrante e sostanziale del presente atto,si conviene quanto segue:

Il testo attuale del 2° (secondo) comma dell'articolo 1°) dell'atto ai rogiti del Notaio Vladimiro De Carolis in data 25 giugno 1971 repertorio 92294,registrato a Grosseto il 2 luglio 1971 al n.1658 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 26 luglio 1971 al n.4937 del Registro Particolare,viene totalmente abolito e sostituito con il seguente

...prelazione in favore della società venditrice o di Enti o persone da questa designati o dei suoi aventi causa nell'ipotesi di cessione in locazione o in uso o di alienazione dell'azienda,inclusa o meno l'area di cui sopra,da parte del signor Vannozzi Giuseppe e suoi aventi causa,stabilendosi altresì dalle parti i criteri di valutazione per il caso di alienazione dell'azienda,inclusa l'area:così come previsto all'articolo 2°) del citato contratto;

- che la Società ""INDUSTRIA MANIFATTURE TESSILI A.PAOLETTI S.p.A."" e il signor Vannozzi Giuseppe intendono ora modificare le citate clausole contenute agli articoli 1°),secondo comma,e 2°) del citato rogito del Notaio De Carolis.

Il testo attuale dell'articolo 2°) del citato rogito De Carolis in data 25 giugno 1971, viene totalmente abolito e sostituito dal seguente nuovo testo: ———

""Art.1°) - 2°comma-L'acquirente signor Vannozzi Giuseppe, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, è autorizzato a destinare il terreno predetto alla costruzione di uno stabilimento per la fabbricazione di cofani e manufatti vari per imballaggi e confezioni, e di valigeria e generi affini, ovvero per la fabbricazione di qualunque altro prodotto, ancorché diverso da quanto sopra, purché non sia afferente a fabbricazione di prodotti anche solo similari a quelli attualmente realizzati nell'azienda della ""INDUSTRIA MANIFATTURE TESSILI A.PAOLETTI S.p.A.""."" ———

Il testo attuale dell'articolo 2°) del citato rogito De Carolis in data 25 giugno 1971, viene totalmente abolito e sostituito dal seguente nuovo testo: ———

""Art.2°) - Il signor Vannozzi Giuseppe o suoi aventi causa, potranno liberamente cedere in locazione o in uso o alienare l'azienda ed il fabbricato, inclusa o meno l'area predetta."" ———

Le parti contraenti nel contempo pattuiscono di rettificare o modificare il testo dell'articolo 3°) del ripetuto atto De Carolis mediante adozione del seguente nuovo testo definitivo: ———

"Art.3°) - La Società venditrice consente la facoltà all'acquirente, e suoi aventi causa a qualunque titolo, a che persone, materiali e automezzi dell'acquirente stesso (o suoi fornitori), ed aventi causa a qualunque titolo, transitino sulla superficie indicata a tratteggio sulla planimetria sopra citata ed allegata, per giungere dalla Via Provinciale all'area oggetto del presente atto. Si pattuisce peraltro che, nel caso in cui la nuova attività svolta dal signor Vannozzi Giuseppe o suoi aventi causa, dovesse riflettere manufatti particolarmente voluminosi, e quindi d'intralcio allo svolgimento regolare dell'attuale attività della I.M.T.A.P., la I.M.T.A.P. stessa potrà negare l'accesso dai cancelli di sua proprietà.

La società concede altresì di usufruire gratuitamente del parcheggio esistente sulla sua restante proprietà fino al numero limitato di dieci posti macchina."" _____

Rimangono invariati tutti gli altri patti di cui al citato rogito De Carolis in data 25 giugno 1971. _____

Le parti consentono che del presente atto siano effettuate tutte quelle formalità all'uopo necessarie con esonero da responsabilità per i Funzio-

88

...sseto, iscritto presso il Collegio Notarile della ... Città, certifico che previa rinunzia delle ... di comune accordo fra loro e con il mio consen... all'assistenza dei testimoni, i Signori: ...

Le spese del presente atto sono a carico del ... VANNOZZI GIUSEPPE nato a Grosseto il dì 8 settembre signor Vannozzi Giuseppe. ...

... artigiano,(Codice VNN GPP 22P08 E202G) residen... ivi a Via Aquileia n.68; ...

... nato a Vernio (Firenze) il 26 giugno ... domiciliato ove appresso, non in ... nell'interesse e rappresentanza, in virtù ... ordinaria e straordinaria amministra... riconosciuti dallo statuto e attribuiti dal...

REPERTORIO N° 35.433 RACCOLTA N° 10.027

A-UTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto Dottor GIORGIO CIAMPOLINI Notaio in Grosseto,iscritto presso il Collegio Notarile della stessa Città, certifico che previa rinunzia delle parti di comune accordo fra loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, i Signori: ———

VANNOZZI GIUSEPPE nato a Grosseto il dì 8 settembre 1922, artigiano,(Codice VNN GPP 22P08 E202G) residente ivi a Via Aquileia n.68; ———

PAOLETTI MAURO nato a Vernio (Firenze) il 26 giugno 1938,industriale, domiciliato ove appresso, non in proprio ma nell'interesse e rappresentanza in virtù dei poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione riconosciuti dallo statuto e attribuiti dal

Consiglio di Amministrazione con delibera in data 30 giugno 1982 e riconosciuti tuttora vigenti dal magistrato Dr.Riccardo Amatista con provvedimento in data 20 luglio 1982 - della società " INDUSTRIA MANIFATTURE TESSILI A.PAOLETTI Società per Azioni " con sede in Castiglione della Pescaia, della identità personale, qualifica e poteri dei quali io Notaio sono certo, hanno firmato in mia presenza la scrittura che precede.

Grosseto, lì 3 agosto 1982.

ESATTE £ 32300
Trentaduemila 300
di cui £ // per trascrizione
e £ // per INVIM.
IL CASSIERE
(V. Alfieri)

Registrato a Grosseto
il 28 AGO. 1982
al n° 1088 mod. II
IL DIRETTORE
(dr. G. Cosenzi)

UFFICIO DEL REGISTRO (3) GROSSETO

ALLEGATO (6)

Repertorio n° 92296 Fascicolo n° 8252

VENDITA

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentosettantuno, questo giorno Venticinque (25) Giugno in Grosseto, nel mio Studio in Via Pantaneto 1.

Avanti di me Dottor Vladimiro De Carolis, Notaro in Grosseto, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Grosseto, senza la presenza di testimoni, cui i comparenti infrascritti, tra loro d'accordo e col mio consenso, espressamente rinunciano, sono comparsi i signori:

PAOLETTI ANGIOLO, nato a Vernio il 16 Ottobre 1912, residente a Castiglione della Pescaia, industriale.

Il quale interviene e stipula quale Presidente della "INDUSTRIE MANIFATTURE TESSILI A.PAOLETTI Società per Azioni", con sede in Castiglione della Pescaia, capitale £.1.000.000.000, iscritta al n°1483 del Registro delle Società del Tribunale di Grosseto, e quindi in nome e per conto della medesima, autorizzato a questo atto dal Consiglio di Amministrazione, come risulta dal verbale in data 24 Maggio 1971, che in estratto conforme da me redatto in data 23 Giugno 1971 rep.n°92271 si allega al presente atto sotto la

lettera A,omessane la lettura per dispensa delle parti.

VANNOZZI GIUSEPPE,nato a Grosseto l'8 Settembre 1922, domiciliato a Grosseto in Via Aquileia 68, artigiano.

Comparenti della cui identità personale io Notaro sono certo,i quali mi richiedono di ricevere e pubblicare il presente atto,mediante il quale convengono:

ART.1°)- La "INDUSTRIE MANIFATTURE TESSILI A.PACLETTI S.p.A." (in appresso più brevemente indicata - Società-)a mezzo del suo Presidente Signor Angiolo Paoletti,vende al Signor VANNOZZI Giuseppe,che compra, un appezzamento di terreno,in territorio di Castiglione della Pescaia,in località " La Valle",posto nell'ambito dell'area ove sorge lo Stabilimento della Società,in appresso descritto.

Dato che la compravendita viene stipulata allo scopo che il Signor Vannozzi Giuseppe,quale unico titolare della Ditta " La Cartotecnica",possa costruire sul terreno acquistato uno stabilimento per la fabbricazione di imballaggi,la presente compravendita viene effettuata alla espressa condizione risolutiva,accettata dal Signor Vannozzi Giuseppe,che il terreno oggetto del presente atto venga destinato alla costruzione dello stabilimento per la fabbri-

cazione di cofani e manufatti vari per imballaggi e confezioni,e di valigeria e generi affini,ecslusa ogni diversa destinazione.

L'appezzamento,quale risulta circoscritto in rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la letteraB,per formarne parte integrante e sostanziale,firmata dalle parti e da me Notaro,confina con residua proprietà della Società venditrice e con proprietà Barzellotti.

E' distinto al catasto di Castiglione della Pescaia alla partita Foglio 104,mappale 121 (già 77/b), di metri quadri tremilasettecentoquaranta (mq.3740), redditi dominicale £.175,78,agrario £.65,45,come dal frazionamento redatto sull'estratto di mappa n°4835 dal geom.Dringoli,e dall'estratto catastale,da allegare entrambi alla domanda di voltura.

ART.2°°- Nel caso che il Signor Vannozzi Giuseppe o suoi aventi causa venissero nella determinazione di cedere in locazione o in uso o di alienare l'azienda che verrà installata sul terreno oggetto del presente atto,inclusa o no l'area edificatoria,viene concordemente stabilito dalle parti il diritto di prelazione a favore della Società venditrice o di Enti o persone da questa designati o dei suoi aventi causa.

Per il caso dell'alienazione dell'azienda,inclusa l'area edificatoria,le parti convengono fin d'ora i criteri di valutazione,che saranno i seguenti:

Per il terreno si terrà conto del prezzo di acquisto quale risulta dal presente atto,opportunamente rivalutato in relazione alle variazioni intervenute nel metro monetario,con riferimento agli indici ISTAT, aggiungendovi gli interessi annui calcolati al tasso legale su detto prezzo riavlutato e per il periodo di tempo trascorso dalla odierna compravendita;

per le spese di recinzione e di messa a dimora delle piante (di cui si dirà in appresso) si seguirà lo stesso criterio di cui sopra sulla base delle somme spese e documentate;

per il complesso degli impianti (immobile o prefabbricato installato,macchine e attrezzi) si farà riferimento ai prezzi di acquisto degli stessi,documentati,dedotti i deperimenti e gli ammortamenti in ragione del 5% (cinque per cento) per anno,per quanto concerne l'immobile o il prefabbricato e del 10% (dieci per cento) per anno,per quanto concerne le macchine e gli attrezzi;

esclusa fin d'ora ogni e qualsiasi erogazione a titolo di valore d'avviamento.

ART.3°)- La Società venditrice consente la facolta al-

l'acquirente ,in via amichevole e di favore,a che persone,materiali e automezzi dell'acquirente stesso (o suoi fornitori)transitino sulla superficie indicata a tratteggio sulla planimetria sopra citata e allegata,per giungere dalla Via Provinciale all'area oggetto del presente atto.Si stabilisce che questa facoltà non dovrà costituire nè ora nè mai servitù di passo prediale e altresì che la facoltà stessa potrà essere revocata in ogni e qualsiasi momento dalla Società venditrice o suoi aventi causa a loro insindacabile giudizio.

La Società concede altresì di usufruire gratuitamente del parcheggio esistente sulla sua restante proprietà fino al numero limitato di dieci posti macchina.

ART.4°)-L'acquirente si obbliga a recingere a proprie spese l'area compravenduta al limite di confine (come segnato sulla planimetria sopra citata e allegata), e a mettere a dimora-sul proprio terreno-quarantacinque (45)cipressi dell'altezza minima di metri due e cinquanta (2.50)lungo la linea di confine ,come da planimetria.

ART.5°)-L'appezzamento viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,con annessi,connessi,dipendenze,pertinenze e servitù relative,con la promessa della difesa in ogni caso di evizione

o molestia.

ART.6°)-Il prezzo è stabilito e convenuto in ragione di Lire Milletrecento (£.1300)al metro quadro,e così per metri quadri 3740, in Lire Quattromilioniottocentosessantaduemila (£.4.862.000).

Il rappresentante della Società venditrice dichiara che il prezzo è stato già pagato dall'acquirente,cui, nei nomi,rilascia quietanza di saldo.

ART.7°)-La Società venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità del terreno venduto e la libertà da vincoli,oneri,trascrizioni pregiudicevoli e ipoteche,salvo il privilegio di cui all'art.3 del D.L.C. P.S. 1/10/1947 n°1075 a favore dell'Istituto Mobiliare Italiano,giusta atto ai miei rogiti in data 26 Novembre 1970 rep.n°87837,iscritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 1° Dicembre 1970 n°14 vol.10.

Privilegio che grava su tutto il complesso aziendale.L'acquirente prende atto di quanto sopra,non solleva eccezioni in proposito,salvo domandare che la Società venditrice chieda,se e quando possibile,la restrizione dell'ipoteca fino a liberare il terreno venduto.

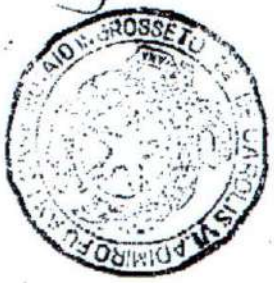
Si dispensa da iscrivere ipoteche legali.

ART.8°)- Le spese di questo atto e successive fan-

no carico all'acquirente.

Il presente atto è stato pubblicato mediante lettura, che io Notaro ho dato ai comparenti, che a mia domanda lo approvano. Da me Notaro scritto con mezzo meccanico su nastro indelebile in due fogli bollati per pagine sei e parte della settima.

Angela Paolitti
Adamo Giuseppe
[illegible]



Copia conforme all'originale in corso di registrazione, che si rilascia per uso amministrativo, ovvero l'allegato, a richiesta del Sig. Vannucci Giuseppe
Grosseto 28 Giugno 1971
[illegible]

ALLEGATO (7)

Archivio Notarile Distrettuale
di GROSSETO

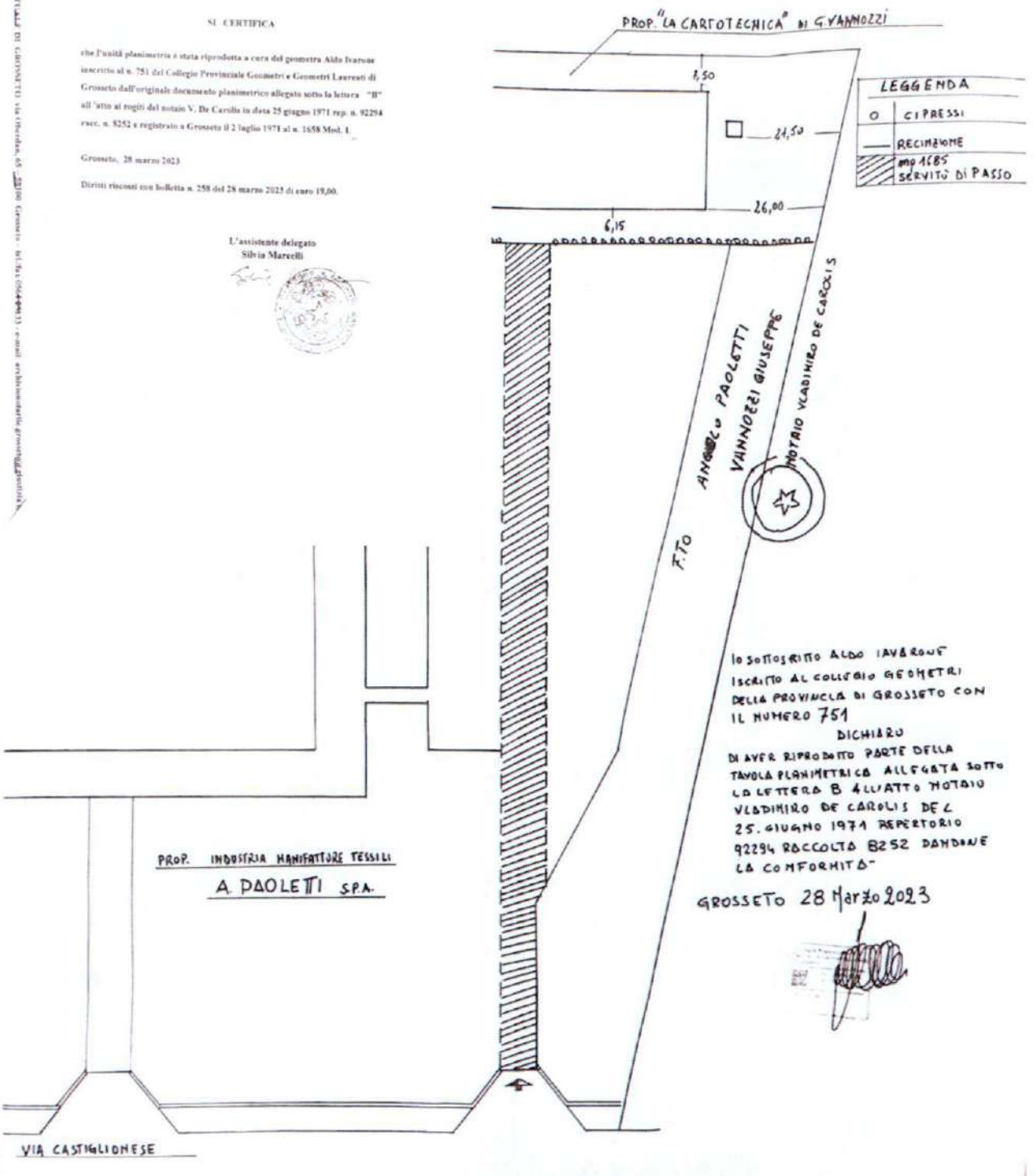
SI CERTIFICA

che l'unità planimetria è stata riprodotta a cura del geometra Aldo Ivarone inscritto al n. 751 del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto dall'originale documento planimetrico allegato sotto la lettera "B" all'atto ai rogiti del notaio V. De Carolis in data 25 giugno 1971 rep. n. 92294 racc. n. 8252 e registrato a Grosseto il 2 luglio 1971 al n. 1658 Mod. I.

Grosseto, 28 marzo 2023

Diritti riscossi con bolletta n. 258 del 28 marzo 2023 di euro 19,00.

L'assistente delegato
Silvia Marcelli



Io sottoscritto Aldo Ivarone
iscritto al collegio geometri
della provincia di Grosseto con
il numero 751

DICHIARO

di aver riprodotto parte della
tavola planimetrica allegata sotto
la lettera B all'atto notaio
Vladimiro De Carolis del
25. giugno 1971 repertorio
92294 raccolta 8252 dandone
la conformità

Grosseto 28 Marzo 2023

ALLEGATO (8)

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

*****

L'anno 2020 e questo giorno 23 del mese di settembre, in Siena, negli uffici amministrativi della Società SEI Toscana S.r.l., Via Simone Martini 57, sono presenti i signori:

CONTANO OSCAR, nato a Torino il 23/10/1952 e residente in Castiglione della Pescaia in via della Pace, 1/25 C.F. n° CNT SCR 52R23 L219M, in qualità di unico proprietario, (di seguito "**Locatore**");

e

MARCO MAIRAGHI, nato a Firenze (FI) il 29/07/1969, in qualità di Amministratore Delegato e legale rapp.te p.t. della società Servizi Ecologici Integrati Toscana S.r.l. (in forma abbreviata SEI Toscana S.r.l.) (c.f. e p.iva 01349420529) con sede legale in 53100 Siena, Via Fontebranda 65, e sede amministrativa in 53100 Siena Via Simone Martini 57, il quale agisce in questo atto in nome, per conto e nell'esclusivo interesse della Società che rappresenta, (di seguito "**Conduttore**")

PREMESSO CHE

- SEI Toscana S.r.l. si trova nella necessità di reperire un immobile da adibire a cantiere aziendale di riferimento per il territorio del comune di Castiglione della Pescaia (GR), e zone limitrofe, per uso spogliatoi e servizi del personale addetto e per ricovero dei mezzi adibiti al servizio di igiene urbana;
- il Locatore è proprietario di un'unità immobiliare sita in Castiglione della Pescaia, Via degli Stagnai snc, (di seguito, l'"Immobile"), come meglio descritto nelle voci a seguire;

- l'immobile in oggetto, della superficie di circa 1.226 metri quadrati per il fabbricato e di circa mq. 2.300 l'area scoperta circostante è identificato al Catasto Fabbricati di Castiglione della Pescaia al foglio n. 104, particella 121, sub 3, categoria D/8, rendita catastale € 8.010,00;
- SEI Toscana intende prendere in locazione, una porzione dell'immobile, quanto a circa mq. 1.100 per il fabbricato e di circa mq. 1.350 per l'area scoperta circostante, per l'esercizio della sua attività, con facoltà di eseguire dei lavori di adeguamento dei locali al fine di rendere gli stessi funzionali all'utilizzo di spogliatoi e servizi del proprio personale, con divieto di mutazione di destinazione;
- il Locatore intende concedere in locazione la porzione dell'immobile al Conduttore, ai termini e alle condizioni di cui al presente contratto.

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1) PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2) OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Con il presente contratto, il Locatore, Oscar Contano concede in locazione al Conduttore, SEI Toscana srl, che accetta, la porzione dell'Immobile sito in Castiglione della Pescaia, loc. La Valle snc, (di seguito, l'"Immobile"), della superficie di circa 1.100 - metri quadrati per il fabbricato e di circa mq. 1.350 l'area scoperta circostante, quale porzione dell'intero immobile contraddistinto nel Catasto Fabbricati di Castiglione della Pescaia al foglio n. 104, particella 121, sub 3, categoria D/8, rendita catastale € 8.010,00, il tutto meglio identificato

con segno di colore verde per l'area scoperta e con segno di colore rosa per il fabbricato, nella planimetria allegato A al presente atto.

A detto immobile si accede sia dalla via degli Stagnai, snc, sia dalla via Provinciale Castiglionese, attraverso un terreno di proprietà del comune di Castiglione della Pescaia, gravato del diritto di passo in favore dell'attuale proprietario Oscar Contano, risultante dall'atto a rogito notaio Vladimiro De Carolis di Grosseto in data 25 giugno 1971, repertorio n. 92294, registrato a Grosseto il 02/07/1971 al n. 1658 Mod. I e trascritto nei Registri Immobiliari di Grosseto il 26 luglio 1971 al n. 4937 del Registro Particolare, modificato con atto a rogito notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto in data 3 agosto 1982, repertorio n. 35433, registrato a Grosseto il 28/08/1982 al n. 1688, Mod II e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 01/09/1982 al n. 7281 del Registro Particolare.

Le parti si danno reciprocamente atto che alla sottoscrizione del presente contratto è presente la documentazione relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici (APE) protocollato il 16/02/2019 al Comune di Castiglione della Pescaia per l'immobile identificato al foglio 104 particella 121 sub 3 (edificio in classe G).

L'immobile viene concesso per essere adibito a cantiere aziendale del conduttore per il territorio di Castiglione della Pescaia.

Art. 3) DESTINAZIONE D'USO

L'Immobile non è destinato ad uso abitativo e dovrà essere utilizzato esclusivamente per le attività indicate nel primo punto della premessa e al comma 3 del precedente art. 2.

Le parti convengono che, affinché possa essere utilizzato dal conduttore, il capannone dovrà essere sottoposto a lavori di adeguamento per renderlo funzionale all'uso di spogliatoi del personale di SEI Toscana impiegato nel servizio di igiene urbana. A tal fine il conduttore si impegna alla realizzazione, a propria cura e spese, i predetti lavori di adeguamento, compreso il preliminare ottenimento dei permessi amministrativi di adeguamento dei locali.

Art. 4) DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà durata di 6 (sei) anni a norma dell'art. 27 della legge n. 392/1978; le parti convengono che il contratto avrà decorrenza dal giorno 1 ottobre 2020 fino al 30 settembre 2026.

È fatto salvo il rinnovo previsto dall'art.28 della legge n. 392/1978.

Alla scadenza, il contratto si rinnoverà tacitamente per un eguale periodo di 6 (sei) anni salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento spedita almeno dodici mesi prima della rispettiva scadenza, ai sensi dell'art. 29 della legge n. 392/78.

Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di 12 (dodici) mesi da comunicarsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, a norma dell'art. 27, co. 7, della legge n. 392/1978, trascorsi almeno trenta mesi dall'inizio della locazione.

Art. 5) CANONE DI LOCAZIONE

Al solo fine di consentire al conduttore di svolgere le attività di adattamento dei locali all'uso previsto, esclusivamente per la prima annualità, il canone di locazione ammonterà a complessivi € 32.400,00 (trentaduemilaquattrocento/00). Detto importo verrà corrisposto in 9 rate mensili di € 3.600,00

(tremilaseicento/00), da pagarsi ciascuna entro il giorno 15 di ogni mese, con decorrenza dei pagamenti dal 1 gennaio 2021.

Dalla seconda annualità in poi il canone di locazione annuo ammonterà complessivamente ad € 43.200,00 (quarantatremiladuecento/00), da corrispondere in rate mensili anticipate di € 3.600,00 (tremilaseicento/00) ciascuna entro il giorno 15 di ogni mese.

Il canone mensile verrà corrisposto mediante accredito sul c/c del Locatore, con le cadenze di cui sopra.

Le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, ai sensi dell'art. 32, della legge n. 392/78 e s.m.i. per eventuali variazioni del potere di acquisto. Per anno si intende l'anno di validità contrattuale a decorrere dalla data di decorrenza dello stesso. Le variazioni del canone saranno pari al 75% di quelle accertate dall'ISTAT per il mese di settembre 2020 di ogni anno, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione.

Art. 6) DEPOSITO CAUZIONALE

Il locatore rinunzia a farsi costituire l'usuale deposito cauzionale a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto. Il conduttore, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni e di tutti gli impegni da lui assunti con la sottoscrizione del presente contratto, consegnerà entro 60 giorni dalla firma del presente atto, una fidejussione irrevocabile, stipulata presso primario Istituto Bancario o primaria Compagnia di Assicurazione, a favore ed a beneficio del locatore per un importo corrispondente alla somma dei canoni di sei mensilità e valida per 12 (dodici) mesi a partire dalla data di decorrenza del

presente contratto, riconoscendo al locatore il diritto di esercitare le proprie istanze anche in caso di eventuale risoluzione o cessazione anticipata per qualsiasi causa dovuta e da rinnovare annualmente.

Nel contratto di fidejussione deve essere previsto l'obbligo del garante alla rinuncia:

a) al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.;
b) alla facoltà di opporre le eccezioni opponibili al locatore da parte del conduttore;
c) ad eccepire le decadenze di cui all'art. 1957 c.c.;

Art. 7) ONERI PER SERVIZI E ACCESSORI

Ai sensi degli art. 1576 e segg. del codice civile e art. 1609 del codice civile, sono a carico della parte conduttrice le spese di esercizio e quelle determinate da ogni tipo di manutenzione ordinaria del locale affittato, le riparazioni di piccola manutenzione scaturenti dall'uso quotidiano dell'immobile e delle impiantistiche ivi presenti allo stato attuale, ad eccezione delle manutenzioni straordinarie e impiantistiche come da codice civile. Sono a carico del conduttore le spese inerenti le forniture dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica e della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani

Art. 8) PAGAMENTI

Le rate mensili di canone dovranno essere corrisposte in via anticipata entro e non oltre il 15 di ogni mese mediante bonifico bancario da effettuarsi a favore del Locatore, Oscar Contano, attualmente presso la Banca INTESA SAN PAOLO, codice IBAN: IT45V0306972214100000004034 – conto corrente n. 1000/00004034.

Il Locatore si riserva il diritto di comunicare al Conduttore, con un preavviso di almeno 30 giorni, l'avvenuta sostituzione della Banca, ed il nuovo codice IBAN, mediante lettera raccomandata a.r., od indirizzo e.mail.

Il Conduttore non potrà per nessun motivo omettere o ritardare il pagamento di qualsiasi importo dovuto ai sensi del presente contratto, né potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver effettuato il pagamento di quanto eventualmente dovuto al Locatore, dovendo il Conduttore far valere ogni sua pretesa in un separato giudizio.

Art. 9) RITARDATO PAGAMENTO

Il pagamento del canone non potrà essere dal Conduttore in alcun caso sospeso, differito od il relativo debito compensato, qualunque ne sia il titolo, rimanendo tra le Parti concordato ed espressamente pattuito che il Conduttore potrà far valere eventuali diritti, ragioni, eccezioni o contestazioni di sorta soltanto dopo aver provveduto all'integrale pagamento del canone di locazione. Inoltre il mancato o non puntuale pagamento in tutto o in parte e per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, costituirà il Conduttore in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex artt. 1455 e 1456 C.C. a danno e spese dello stesso Conduttore.

Art. 10) REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO E PAGAMENTO IMPOSTE.

L'imposta di registro e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico delle parti in eguale misura. La parte conduttrice anticiperà tali spese, chiedendone il rimborso alla parte locatrice una volta effettuata la registrazione relativa alla prima annualità. Le imposte annuali di registro del presente contratto relative alle

successive annualità, da eseguirsi a cura della parte conduttrice, faranno carico per metà a ciascuna delle parti come per legge.

L'imposta fissa di registro dovuta per l'eventuale recesso anticipato dal contratto da parte del conduttore resterà a suo esclusivo carico.

Art. 11) LAVORI DI ADEGUAMENTO

Le parti convengono che, ai fini dell'utilizzo dell'immobile da parte del Conduttore, risultano necessari lavori di adeguamento impiantistico e di trasformazione degli spazi interni all'immobile, la cui esecuzione dovrà essere approvata dal proprietario per la successiva presentazione delle pratiche edilizie da parte di SEI Toscana. Le parti convengono altresì che i lavori e il preliminare ottenimento dei relativi permessi saranno eseguiti dal Conduttore che si impegna, a propria cura e spese, alla loro esecuzione e completamento.

Art. 12) CONSEGNA E CONFORMITA' DELL'IMMOBILE.

Il conduttore è costituito custode dei locali predetti; alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. In caso contrario, il conduttore sarà tenuto al risarcimento del danno ed al ripristino dello stato originario.

Il Conduttore dichiara di ben conoscere l'immobile Locato, di considerarlo pienamente idoneo all'uso al quale esso intende destinarlo, privo di difetti e in specie di difetti tali che possano influire sulla sua idoneità e sulla salute di chi vi lavora.

Il Conduttore è tenuto ad ottenere, a propria cura e spese, tutte le autorizzazioni richieste in relazione all'attività svolta dal Conduttore all'interno dell'Immobile o negli spazi di pertinenza. Qualora ciò comporti l'esecuzione di qualunque opera,

ovvero, successivamente le competenti Autorità ingiungessero l'esecuzione di qualunque opera in conseguenza dell'attività svolta dal Conduttore, questi dovrà provvedervi, a propria cura e spese, e comunque in accordo con il Locatore. Il Locatore non si assume alcuna responsabilità circa l'idoneità dell'Immobile e dei relativi impianti per le attività previste dal Conduttore.

Art. 13) MANUTENZIONI E RIPARAZIONI.

Il Conduttore dovrà eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere di ordinaria e piccola manutenzione e le riparazioni ordinarie che l'Immobile o i relativi impianti dovessero richiedere (di seguito "Opere di manutenzione").

Il Conduttore si assume ogni responsabilità per l'esecuzione a regola d'arte ed in conformità alla normativa vigente (ivi incluso l'ottenimento delle prescritte autorizzazioni e certificazioni) in relazione alle opere di manutenzione, manlevando e tenendo indenne il Locatore da ogni relativa conseguenza.

Il Conduttore consentirà al Locatore di accedere all'Immobile, di farvi accedere i suoi addetti ed incaricati per far eseguire le riparazioni, le modifiche, le installazioni di impianti particolari e generali, che crederà opportune, senza che il Locatore debba per ciò corrispondere alcun indennizzo o compenso al Conduttore, anche in deroga a quanto previsto dall'art.1584 c.c..

Nel caso in cui il Conduttore non provveda tempestivamente ad effettuare le opere di manutenzione, il Locatore, senza bisogno di diffida, potrà sostituirsi al Conduttore. A tal fine:

a) il Locatore potrà accedere all'Immobile e farvi accedere i suoi addetti e incaricati per far eseguire le opere di manutenzione;

b) il Conduttore sarà tenuto a rimborsare al Locatore entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta, i costi così sostenuti dal Locatore e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver effettuato il pagamento di quanto dovuto al Locatore.

Il Locatore provvederà all'esecuzione delle sole opere di carattere straordinario relative agli impianti allo stato attuale, alla copertura, alle parti portanti, ed alla facciata dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare locata.

Art. 14) MODIFICHE- MIGLIORAMENTI- ADDIZIONI.

Ferma restando l'esigenza –evidenziata in premessa e nel precedente art. 11- di apportare alcuni lavori di adeguamento dell'immobile per l'esigenza di realizzare uno spogliatoio e i relativi servizi per il personale addetto e già concordati tra le parti, il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica all'Immobile e ai relativi impianti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Nel caso in cui il Locatore autorizzi delle modifiche agli immobili e ai relativi impianti, il Conduttore fornirà senza ritardo al Locatore, a propria cura e spese, copia dei relativi progetti ed una planimetria aggiornata dell'Immobile e dei relativi impianti.

Se per le modifiche che il Conduttore apporta all'Immobile sono richieste autorizzazioni pubbliche o simili, tali autorizzazioni sono richieste a cura e spese del Conduttore, che manleverà e terrà indenne il Locatore da ogni relativa conseguenza. Il Conduttore, tra le altre cose, sarà tenuto ad effettuare tutte le comunicazioni necessarie ed opportune, ivi incluse le comunicazioni agli Enti Locali e al Catasto, ove richiesto.

Al termine, comunque intervenuto, della locazione, miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Conduttore resteranno a favore del Locatore senza che il Conduttore abbia diritto ad alcun compenso o indennità, anche se tali miglioramenti o addizioni siano state autorizzate dal Locatore e ciò in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c., salvo in ogni caso la facoltà del Locatore di pretendere la restituzione dell'Immobile e degli impianti nello stato pristino, a spese del Conduttore. In nessun caso il Conduttore potrà compensare i deterioramenti che si sono verificati con il valore di eventuali miglioramenti.

Art. 15) SUB-LOCAZIONE DELL'IMMOBILE E CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le parti convengono che il Conduttore non potrà cedere (in tutto o in parte) il presente contratto né potrà sub-locare (in tutto o in parte) ovvero concedere in uso (in tutto o in parte) a qualsiasi titolo l'Immobile locato, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, che potrà rifiutare suddetto consenso senza necessità di giustificazione di sorta.

Resta inteso che, anche nel caso in cui la cessione del contratto ovvero la sub-locazione dell'Immobile sia stata autorizzata dal Locatore, come pure nell'ipotesi di cui all'art. 36 legge n. 392/1978, il Conduttore resterà obbligato in solido con il terzo subentrante per tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto.

Art. 16) ASSICURAZIONI.

Il Conduttore, entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, si obbliga a stipulare apposita polizza assicurativa contro i danni da incendio nonché per la responsabilità civile verso i terzi, ivi compresi i propri prestatori di lavoro e contro gli altri rischi accessori relativi all'Immobile e agli arredi,

impianti, attrezzature, per un massimale di euro 1.200.000,00 (unmilioneduecentomila/00)

L'importo delle coperture assicurative citate nel precedente articolo dovrà essere approvato dal Locatore e indicizzato annualmente e automaticamente o comunque al variare delle componenti che definiscono i valori di ricostruzione dell'Immobile.

Qualora l'importo della copertura assicurativa venga fissato in assenza della preventiva approvazione del Locatore ovvero in caso di sinistro non interamente coperto dalla polizza interessata a causa di franchigia, limiti, esclusioni o massimali sarà obbligo del Conduttore risarcire all'avente diritto la parte di danno non rimborsata.

Il Conduttore deve fornire in qualsiasi momento prova in ordine alla efficacia delle polizze citate nei precedenti articoli e al pagamento dei relativi premi.

Art. 17) RESPONSABILITA'.

Il Locatore non risponde, salvo l'ipotesi di dolo o colpa grave, per gli eventuali danni, comunque arrecati, al conduttore, come pure al personale, ai mobili, alle attrezzature e agli impianti del Conduttore che si trovino all'interno dell'immobile o nelle parti comuni dello stabile.

Il Locatore non risponde per danni che possano derivare al Conduttore da altri conduttori dell'immobile, o da terzi, o da ignoti, anche per azioni dolose o colpose, in relazione all'Immobile, inclusi, a titolo esemplificativo, furti commessi o tentati nell'immobile, con o senza scasso, come pure danni da fermo parziale o totale dell'attività del conduttore, salvo procurati per dolo o colpa grave del Locatore.

Il Locatore non risponde per i danni di qualsiasi genere che possano essere arrecati (anche da altri conduttori dell'Immobile o da terzi o da ignoti) ai veicoli (anche di terzi) in sosta nelle aree di parcheggio, coperte o scoperte dello stabile in cui si trova l'Immobile, nonché ai veicoli (anche di terzi) in transito nelle predette aree, salvo i danni provocati per dolo o colpa grave del Locatore. Del pari, il Locatore non è responsabile per furti rapine o atti vandalici su tali veicoli, salvo il caso di dolo o colpa grave del Locatore.

Art. 18) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.

Fatto salvo ogni altro rimedio di legge, il **Locatore** potrà dichiarare risolto il presente contratto, ai sensi dell'art.1456 c.c., senza bisogno di diffida o messa in mora, nel caso in cui:

a) Il **Conduttore** ritardi i pagamenti di qualsiasi importo dovuto ai sensi del presente contratto per oltre 20 (venti) giorni rispetto alla scadenza ivi prevista, fermo restando quanto previsto in precedenza del presente contratto.

b) Il **Conduttore** violi quanto previsto dagli artt. 5.1, 13, 14, 15 del presente contratto

In ogni caso il contratto si considererà risolto con effetto immediato qualora si verifichi la condizione di cui all'art 3, diniego delle autorizzazioni all'esecuzione dei lavori di adeguamento dei locali ad uso spogliatoi per il personale di SEI Toscana impiegato nel servizio di igiene urbana.

Art. 19) VISITE DELL'IMMOBILE.

Nel caso in cui il **Locatore** intenda cedere l'immobile ovvero nei dodici mesi precedenti il termine, comunque intervenuto, della locazione, il **Conduttore**

dovrà consentire, previo appuntamento, al **Locatore**, ai suoi incaricati e ai terzi potenziali conduttori o acquirenti dell'Immobile di accedere all'Immobile.

Art. 20) DOMICILIO DEL CONDUTTORE.

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza giudiziale, il **Conduttore** elegge domicilio nell'immobile locato anche per il caso in cui non lo occupi più.

Art. 21) VARIE.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto valgono le norme contenute nel codice civile e delle leggi in materia.

Le parti dichiarano che il contenuto del presente contratto è stato formulato di comune accordo a seguito di una loro libera trattativa (c.d. contratto a base individuale).

Per qualunque contestazione che potesse sorgere relativamente alla esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello di Grosseto.

*

Allegati:

Allegato A: planimetria immobile

Il Locatore – _____

Il Conduttore - SEI Toscana srl – L'Amministratore Delegato

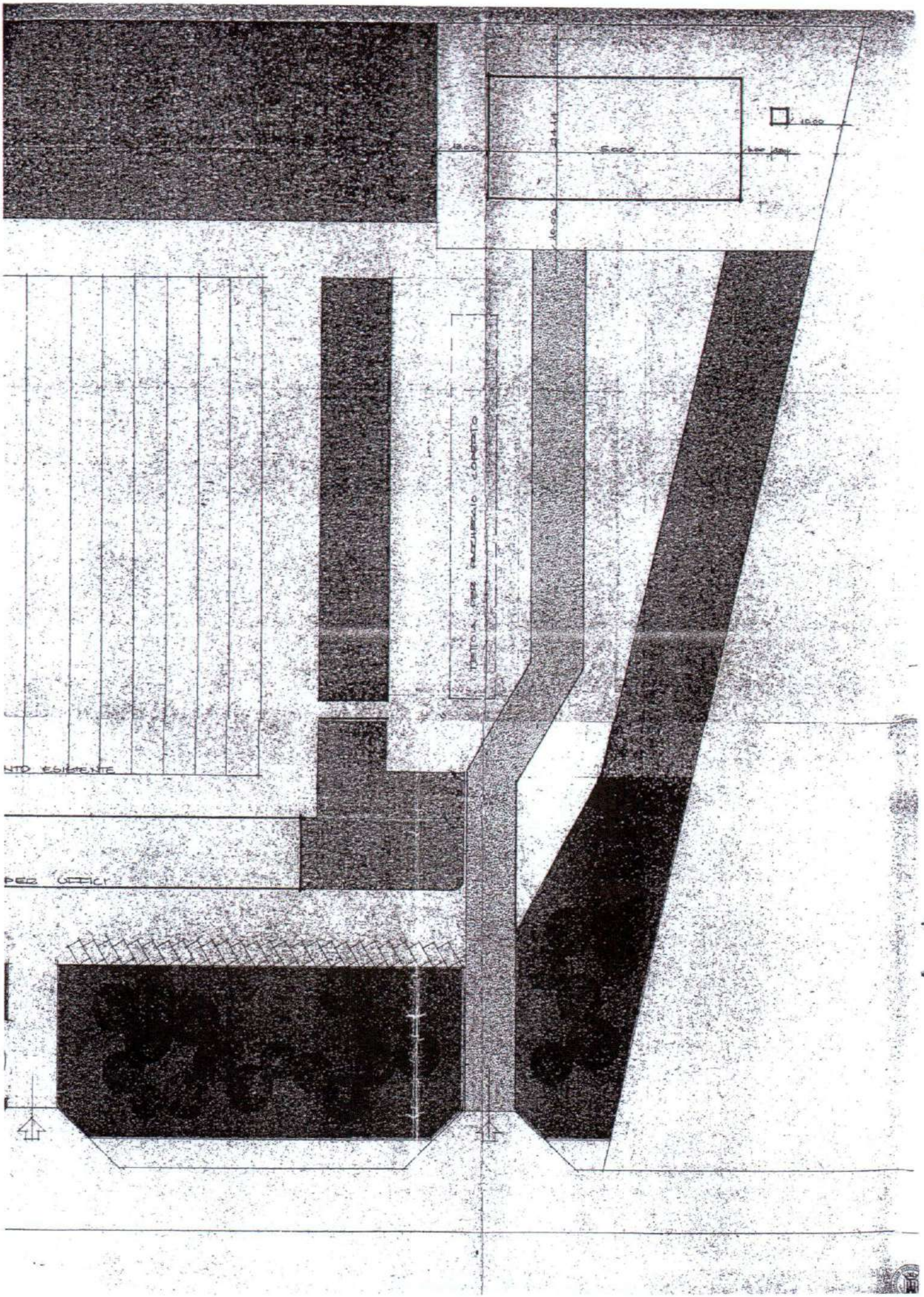
_____

Ai sensi degli artt.1341 e 1342 cod. civ. il **Conduttore** espressamente approva gli articoli:

5 (canone di locazione), 6 (deposito cauzionale), 7 (oneri per servizi e accessori), 8 (pagamenti), 9 (ritardo pagamento), 10 (registrazione contratto e pagamento imposte), 11 (lavori di adeguamento), 12 (consegna e conformità dell'immobile), 13 (manutenzioni e riparazioni), 14(modifiche – miglioramenti – addizioni), 15 (sublocazione dell'immobile e cessione del contratto), 16 (assicurazioni), 17 (responsabilità), 18 (risoluzione del contratto), 19 (visite dell'immobile), 20 (domicilio del conduttore). 21 (varie);

Il Conduttore - SEI Toscana srl – L'Amministratore Delegato

PLANIMETRIA 1:500



5000
10.00
NTO ESISTENTE
PER UFFICI

Agenzia Entrate

Conferma ricezione

Il sistema ha ricevuto il file **RLI12000000011749364** di dimensione **3032289** bytes.

L'invio è stato protocollato con il numero **20093013580732722** in data **30/09/2020** alle ore **13:58:07.648870**.

Lo stato di elaborazione del file è consultabile nel servizio "Ricevute - Ricerca ricevute".

Stampa

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 30/09/2020 alle ore 13:58 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 20093013580732722 il file
RLI12000000011749364
contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale : 01349420529
denominazione : SERVIZI ECOLOGICI INTEGRATI TOSCANA - SOCIETA' A RESPONSA

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 730,00.
Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.
Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Li, 30/09/2020

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di SIENA
Codice Identificativo del contratto TZ920T004922000GG

In data 30/09/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 20093013580732722 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da 01349420529

Il contratto e' stato registrato il 30/09/2020 al n. 004922-serie 3T e codice identificativo TZ920T004922000GG.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : LOCAZIONECASTIGLIONE
Durata dal 01/10/2020 al 30/09/2026 Data di stipula 23/09/2020
Importo del canone 32.400,00 n.pagine 15 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	CNTSCR52R23L219M	A	001	01349420529	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 730,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 648,00 Imposta di bollo 82,00

Risultano dichiarati 18 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. D8 Rendita cat. 8010,00
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di CASTIGLIONE DELLA PESCAIA Prov. GR
LOC. VALLE

Li, 30/09/2020

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 20093013580732722

NOME DEL FILE : RLI12000000011749364

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	01349420529	----------

Sei
Servizi ecologici integrati Toscana

Egr. Sig.
CONTANO OSCAR
Via della Pace, 1/25
58043 - CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR)

Raccomandata A/R anticipata mail manetti.monica@alice.it

OGGETTO: **Contratto di locazione del 23 settembre 2020, Art. 2 , comma 2 – riscontro alla Sua racc. a/r del 15 giugno u.s.**

Egregio Sig. CONTANO,

riscontriamo la Sua nota dello scorso 15 giugno, trasmessa con racc. a/r ed anticipata a mezzo mail, per significare quanto segue.

Si premette anzitutto che solo a seguito della citata missiva, e con sorpresa rispetto a contenuti e tempi in essa indicati, abbiamo appreso che il Consiglio Comunale di Castiglione della Pescaia ha assunto la Delibera n. 35 del 16/05/2023 in forza della quale è stata adottata la "VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA AREA EX PAOLETTI", predisposta dal Settore Pianificazione, Edilizia, Patrimonio, Rigenerazione Urbana, LL.PP. e Ambiente, i cui effetti, pare, interesseranno anche quanto oggetto del contratto di locazione in essere fra le Parti.

Per quanto sopra, a seguito di consultazione della Delibera Comunale in parola, è emerso che la superficie funzionalmente connessa all'immobile di sua proprietà (condotto in locazione dalla Scrivente in forza del contratto stipulato in data 23.09.2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Siena al n. 4922 serie 3T, in data 30.09.2020), ed oggetto del particolare interesse che la Scrivente ha manifestato verso l'area in esame, viene a ridursi di spazi significativi (passando dagli attuali 3.900 mq a circa 2.100, ovvero quasi dimezzati).

Le predette superfici esterne, come noto essendo elemento dirimente rispetto al nostro interesse per la sottoscrizione del vigente contratto di locazione, sono attualmente utilizzate da SEI Toscana a titolo di parcheggio degli automezzi impiegati nel servizio di igiene urbana (compattatori 2, 3 e 4 assi a carico

PG prot. nr. 0011259 - 22-06-2023

posteriore e verticale, spazzatrici stradali medio/piccole, automobili aziendali destinate al personale di coordinamento), oltre che per i veicoli privati del personale che prende servizio presso l'unità locale appositamente costituita presso il Suo immobile.

Si sottolinea inoltre che, per gli scopi indicati, ci era stata garantita la vigenza di una servitù tale da assicurare la disponibilità delle aree secondo la configurazione e consistenza originaria, entrambi elementi funzionali ai nostri scopi. Rispetto alle sue indicazioni, riportate nella missiva in oggetto, occorre comprendere come sia possibile che i diritti di cui Lei vanta (e che venivano di fatto trasferiti, per il godimento, alla Scrivente), non siano trasposti nella variante di piano.

Appare ora del tutto evidente che detta riduzione delle superfici disponibili andrà a condizionare, se non addirittura a pregiudicare, l'impiego in sicurezza dei piazzali e le normali operazioni di manovra e spostamento dei mezzi di servizio che necessitano, per dimensioni, ingombro e numerosità, delle aree che ci erano state prospettate all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione e, ancor prima, durante la fase di valutazione e trattativa.

Oltremodo pregiudizievole, in assenza del concordamento di una soluzione alternativa, per quanto transitoria, è la condizione da Lei prospettata, ovvero "*l'indisponibilità dell'attuale piazzale fin dalle prime fasi di realizzazione del centro commerciale*": occorre comprendere, quanto prima, i tempi del cantiere e le condizioni di accesso all'area (e all'immobile) durante le lavorazioni.

Più genericamente, con riferimento all'intero contenuto della Sua comunicazione rispetto al Progetto da realizzarsi sull'area "ex Paoletti", resta inteso che la variante in parola condizionerà, sia in fase di realizzazione che a regime, la piena idoneità all'utilizzo dell'immobile per come richiesto e concordato, unitamente alle aree esterne (funzionali alle nostre esigenze tecnico-operative), compromettendo gli investimenti che la Scrivente ha realizzato finora (ed ovviamente non ancora completamente ammortizzati) e che ha commissionato nel mese di maggio 2023 (per i quali appare oggi difficile potersi svincolare senza il riconoscimento di penali).

Fermo quanto sopra, e richiedendo fin d'ora un approfondimento tecnico circa le ricadute che quanto rappresentato avrà rispetto alla fruizione dell'immobile e delle aree oggetto del nostro contratto di locazione, siamo a fornire le informazioni richieste.

PG prot nr 0011259 - 22-06-2023

Sei

Servizi ecologici integrati Toscana

1) *Con quali modalità, le aree scoperte, all'interno del perimetro di pertinenza dell'edificio oggetto di locazione, sono utilizzabili per la sosta degli automezzi che, codesta Società, utilizza per l'esercizio della raccolta dei rifiuti.*

Si precisa che le aree scoperte, esterne all'immobile, vengono attualmente utilizzate per il parcheggio degli automezzi impiegati nel servizio di igiene urbana (compattatori 2, 3 e 4 assi a carico posteriore e verticale, spazzatrici stradali medio/piccole, automobili aziendali destinate al personale di coordinamento), oltre che per i veicoli privati del personale che prende servizio presso il cantiere/unità locale.

Il progetto di adeguamento/miglioramento dell'unità locale, in forza del quale sono stati predisposti e realizzati gli opportuni investimenti, prevede anche l'allestimento dei nuovi spogliatoi e locali uffici, oltre alla destinazione di una porzione dell'immobile (area coperta) per la sosta delle spazzatrici in orario notturno.

2) *Se l'utilizzo non esclusivo di una via di accesso al fabbricato può essere suscettibile di una riduzione ovvero di compromettere l'operatività dei mezzi in condizioni di sicurezza ottimali.*

Si precisa anzitutto che gli automezzi aziendali impiegati nei servizi giornalieri, suddivisi su due turni, mattina (fascia oraria indicativa 6.00-12.00) e pomeriggio (fascia oraria indicativa 12.00-18.00), entrano ed escono continuamente dal parcheggio della sede operativa in parola non solo attraverso l'ingresso principale posto su Via Castiglionese, ma anche da quello secondario posto su Via degli Stagnai che, per dimensioni della via di accesso e della strada, è utilizzabile da mezzi di grandezza medio piccola.

La riduzione o il condizionamento della via di libero ed esclusivo accesso all'area di parcheggio andrà sicuramente a condizionare la normale e sicura operatività dei mezzi della Scrivente, e questo elemento di valutazione dovrà essere opportunamente gestito (e garantito per assicurare la continuità dell'operatività) anche nella fase di esecuzione dei lavori (durante i quali, si precisa, non potranno essere imposti divieti o limitazioni alcune senza preventiva individuazione delle soluzioni alternative e definizione degli eventuali ristori).

Preme altresì segnalare che, in considerazione di quanto da Lei segnalato, non avendo più SEI Toscana un accesso esclusivo al complesso immobiliare condotto in locazione, ma dovendo impiegare una strada pubblica di nuova realizzazione, utilizzata anche per i rifornimenti alle unità commerciali, oltre dai fruitori delle stesse, potrebbero ingenerarsi situazioni di congestione viaria oltre che interferenze e condizioni di pericolo (dovute al continuo transito in ingresso ed uscita dalla sede operativa da

PG prot. nr 0011259 - 22-06-2023

parte di mezzi di medio/grande dimensione e da spazzatrici stradali più o meno ingombranti), ad oggi del tutto assenti.

3) *Il numero delle autovetture che, quotidianamente, vengono utilizzate dai dipendenti di codesta Società per l'accesso al luogo di lavoro, nei vari periodi dell'anno.*

Si precisa che il numero medio indicativo dei mezzi aziendali attualmente e quotidianamente impiegati presso la sede operativa di Castiglione della Pescaia è il seguente:

TIPOLOGIA MEZZI	ESTATE	INVERNO
Compattatore A Carico Verticale per Campane Nord Engineering	3	2
Compattatore Laterale	1	1
Compattatore Posteriore 3 Assi	5	3
Compattatore Posteriore 2 Assi	0	1
Spazzatrici Dimensioni Medio Grandi	3	2
Costipatore (Tipo Isuzu Inferiore 35 Q.Li)	0	1
Daily Con Vasca Inferiore 35 Q.Li	1	1
Porter Con Vasca	6	6
Macchina Aziendale	1	1
Macchine dei Dipendenti	22	20
TOTALE MEZZI	**42**	**38**

Si precisa altresì che il territorio servito dalla sede di Castiglione della Pescaia è interessato da un importante progetto di riorganizzazione dei servizi, che entrerà a regime nell'estate 2024, che prevede anche il potenziamento della flotta dei mezzi e dell'organico impiegato.

Anche questo elemento aveva spinto, a suo tempo, alla scelta dell'immobile in parola quale possibile sede di sviluppo delle nostre attività, unitamente agli spazi esterni e alle particolari condizioni di accesso.

PG prot nr 0011259 - 22-06-2023

Sei

Servizi ecologici integrati Toscana

In attesa di conoscere l'esito delle osservazioni che andrete a rappresentare al Comune di Castiglione della Pescaia, oltre che delle informazioni richieste per quanto attiene ai tempi di impianto del cantiere, restiamo a disposizione per eventuali informazioni o chiarimenti.

Cordiali saluti.

Servizi Ecologici Integrati Toscana S.r.l.
il Direttore Generale
Gianluca Paglia

PG nrut nr. 0011259 - 22-06-2023

Servizi ecologici integrati Toscana srl
C.F.: 01349420529 - REA: SI-140523
Società partecipante al Gruppo IVA Iren
P.Iva di Gruppo 02863660359
Capitale sociale in Euro sottoscritto e interamente versato 45.388.913,00
www.seitoscana.it
seitoscana@legalmail.it

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento ex art. 2497 e ss. C.c. esercitata da Iren spa c.f. 07129470014

Uffici Amministrativi:
Via Simone Martini, 57 53100 Siena
Sede legale: Via Fontebranda 66 - 53100 Siena
T 0577 1524435 F.0577 1524439