

DGSalvanguardia.ambientale@pec.minambiente.it

Da: michelegreco <michelegreco@pec.ordineavvocatigrosseto.com>
Inviato: domenica 29 gennaio 2017 20:11
A: MATTM - DG salvanguardia ambientale; SAT; Ministero infrastrutture; Regione Toscana; Provincia di Grosseto; Comune di Orbetello
Oggetto: IPAT SNC - Autostrada A12 (lotto 5B) – Invio osservazioni ex artt. 165, 166 co. 2, 167 comma 5, 183 comma 4 D. Lgs. n. 163/2006
Allegati: nota_deposito_IPAT-signed.pdf; osservazioni_IPAT-signed.pdf; ipat.rel.DEF.pdf; Relazione IPAT DEF_-signed.pdf; RELAZIONE AUTOSTRADA.pdf.p7m
Priorità: Alta

Per conto di IPAT snc di Grisostomi, Giunti e Bibbiani, in relazione al procedimento di cui in oggetto si inviano, in allegato, nota di deposito, osservazioni e relazioni tecniche.

Cordiali saluti

Avv. Michele Greco

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA
DEL TERRITORIO E DEL MARE
zione Generale per le Valutazioni e le Autorizzazioni Ambientali

REGISTRO UFFICIALE - INGRESSO
Prot. 0003290/DVA del 13/02/2017

Avv. Michele Greco

Abilitato al patrocinio presso le Magistrature superiori

Studio Legale Greco

Via Buonarroto 16

58015 - Orbetello (GR)

tel. 0564.850078 - fax 0564.868955

cell. 328.6135785

P.IVA: 05037660486 - C.F.: GRMHL71D08E202F

e.mail: greco@grecostudiolegaleorbetello.it

webpage: www.grecostudiolegaleorbetello.it

PEC: michelegreco@pec.ordineavvocatigrosseto.com

Of Counsel:

Avv. Michele Lioi - Roma

Avv. Leonida Calvisi - Capalbio (GR)

Avv. Nicoletta Gagliano - Firenze

Le informazioni contenute nella presente pagina e nei relativi allegati possono essere riservate e sono destinate esclusivamente al su indicato destinatario. La diffusione, distribuzione e/o la copiatura del presente documento, dei suoi allegati o di sue parti da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita, sia ai sensi dell'art. 616 c.p., che ai sensi del D.Lgs. n.196/2003.

Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di distruggerlo, come per legge, e di informarci immediatamente per via telefonica al numero 0564.850078 oppure inviando una e.mail all'indirizzo greco@grecostudiolegaleorbetello.it

Michele Greco

CN = Greco Michele

O = non presente

C = IT

**STUDIO LEGALE
GRECO**

MAGISTRATURE SUPERIORI

Orbetello, 28 gennaio 2017

Spett.le

**Ministero dell'Ambiente
e della Tutela del Territorio e del Mare
DG Salvaguardia Ambientale**

Via Cristoforo Colombo, 44

00147 – Roma

PEC: dgsalvaguardia.ambientale@pec.minambiente.it

Spett.le

**SAT – Società Autostrada Tirrenica
n.p. del Direttore Generale
(n.q. responsabile del procedimento)**

Via A. Bergamini, 50

00159 – Roma

PEC: autostradatirrenica@pec.tirrenica.it

Spett.le

**Regione Toscana
in persona del Presidente p.t.**

Piazza Duomo 10

50123 – Firenze

PEC: regionetoscana@postacert.toscana.it

e, p.c.

58015 – Orbetello (GR), via Buonarroti 16

tel. 0564/850078 - fax 0564/868955

e.mail: greco@grecostudiolegaleorbetello.it

webpage: <http://www.grecostudiolegaleorbetello.it>

C.F. GRCMHL71D08E202F

P.IVA 05037660486

**Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
in persona del Ministro *p. t.***

Via Caraci 36
00157 – Roma
PEC: m_inf@pec.mit.gov.it

**Provincia di Grosseto
in persona del Presidente *p. t.***

Piazza Dante 35
58100 – Grosseto
PEC: provincia.grosseto@postacert.toscana.it

**Comune di Orbetello
in persona del Sindaco *p. t.***

Piazza del Plebiscito, 1
58015 – Orbetello (GR)
PEC: protocollo@pec.comuneorbetello.it

OGGETTO: Autostrada A12 – procedimento di approvazione del progetto definitivo con valutazione di impatto ambientale, formazione dell'intesa Stato-Regione in merito alla localizzazione dell'opera e dichiarazione di pubblica utilità ai sensi degli artt. 165-166 co. 2, 167 co. 5 e 183 D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 – Osservazioni per I.P.A.T. srl ex artt. 165, 166 co. 2, 167 comma 5, 183 comma 4 D. Lgs. n. 163/2006; art. 24 co. 4 D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

In relazione al procedimento di cui in oggetto, in nome e per conto di **I.P.A.T. snc di Grisostomi, Giunti, Bibbiani** (C.F. e P. IVA 00265870535) con sede legale in Orbetello (GR) alla via Aurelia Nord, km 145.350, in persona del legale rappresentante, il quale sottoscrive la nota di deposito cui il presente documento è allegato facendolo proprio in ogni sua parte, sia sul progetto definitivo ai fini della localizzazione dell'opera e della dichiarazione di pubblica utilità, ex artt. 166 co. 2 D. Lgs 163/2006 e s.m.i., che sullo studio di

impatto ambientale ai sensi dell'art. 183 co. 4 D. Lgs. 163/2006, *si osserva quanto segue.*

Con il presente atto l'esponente intende presentare osservazioni sotto un duplice profilo:

- a)* nella qualità di società esproprianda (piano particellare nn. 129,130,131,133), ex art. 166 co. 2 D. Lgs 163/2006 e s.m.i., sul progetto definitivo depositato da SAT il 1 dicembre 2016 ai fini della localizzazione dell'opera e della dichiarazione di pubblica utilità. All'uopo le presenti sono indirizzate a SAT e, per l'opportuna conoscenza, alle amministrazioni in intestazione;
- b)* nella qualità di portatore di un interesse qualificato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 183 co. 4 D. Lgs. 163/2006, sullo studio di impatto ambientale. Destinatario delle presenti il Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare nonché, per l'opportuna conoscenza, le altre amministrazioni in intestazione.

SUB a): OSSERVAZIONI AI FINI DELLA LOCALIZZAZIONE DELL'OPERA E DELLA DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ

La consistenza dei beni interessati dal progetto e dagli espropri

La società I.P.A.T. snc di Grisostomi, Giunti e Bibbiani (d'ora in avanti più semplicemente IPAT) è stata costituita il 11 luglio 1979 e svolge l'attività di commercio all'ingrosso e al minuto di generi alimentari vari.

Come meglio specificato nella relazione a firma del consulente contabile Dr. Davide Cerulli e del consulente tecnico Geom. Andrea Tellini, allegate alle presenti osservazioni (**all. 1 e 2**), la società svolge la propria attività presso l'area artigianale/produttiva/commerciale di Campolungo in un immobile di cui è proprietaria e in un secondo immobile, di più recente realizzazione, sul quale è in corso contratto di leasing con Fineco Leasing spa (al termine di quale - nel 2021 - l'immobile diverrà definitivamente di proprietà di IPAT).

Entrambe le unità immobiliari godono di ampi piazzali asfaltati posti sul lato Ferrovia, indispensabili con consentire l'ingresso ai TIR che consegnano quotidianamente la merce (per una dettagliata descrizione degli immobili, arricchita anche da documentazione fotografica, si rinvia alla relazione tecnica del Geom. Tellini allegata; **all. 2**).

La società fa parte del Consorzio Campolungo (atto costitutivo rep. n. 68889 racc. n. 13985 del 17.03.2006 rogato dal dr. Ugo Panuccio notaio in Orbetello), creato allo scopo - tra l'altro - di: coordinare le attività finalizzate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio delle strutture artigianali e/o commerciali dell'area; assistere i consorziati nella cessione delle opere di urbanizzazione primaria al Comune di Orbetello; curare la manutenzione ordinaria e straordinaria di aree, opere, impianti e manufatti relativi alle opere di urbanizzazione, fino alla consegna al Comune delle opere stesse.

In ossequio agli scopi statutari, il Consorzio Campolungo ha predisposto un progetto di Piano di recupero per: la realizzazione di un'adeguata rete infrastrutturale e di servizi; il reperimento delle aree necessarie per soddisfacimento degli standard minimi previsti dal D.M. 1444/68 in conformità con le prescrizioni urbanistiche vigenti; gli interventi di messa in sicurezza della viabilità (realizzazione di corsia di decelerazione e accelerazione con eliminazione delle immissioni a raso sulla S.S. Aurelia; realizzazione di viabilità interna a doppio senso di marcia).

Con delibera C.C. n. 57 del 06.09.2007 il Piano di recupero per la messa in sicurezza e la riqualificazione urbanistica ambientale dell'area è stato adottato dal Comune di Orbetello ai sensi dell'art. 69 della LR 1/2005; l'approvazione dello stesso è arrivata con delibera C.C. n. 7 del 10.03.2008.

Come specificato nella relazione dell'Arch. Lindo Bondoni allegata, da ritenersi parte integrante della presente, i proprietari delle singole attività - per il tramite del Consorzio, di cui l'Arch. Bondoni è peraltro Presidente - si sono fatti carico della progettazione e realizzazione delle opere previste nel Piano di recupero **(all. 3)**.

Il tutto, per un costo complessivo di euro 1.778.273,98, con impegno di spesa (assoggettato a fidejussione bancaria il cui costo è pari a euro 10.000,00/anno) distribuito tra gli aderenti al Consorzio attraverso l'individuazione di quote millesimali determinate sulle singole superfici di proprietà (ciò che ha determinato uno straordinario sforzo economico per i singoli imprenditori aderenti al Consorzio, i quali sono peraltro stati costretti a farsi carico in corso

d'opera anche delle quote che alcuni di loro non sono stati in grado di sostenere, causa la sopravvenuta gravissima crisi economica).

Lo quota parte sostenuta da IPAT per le opere di urbanizzazione è pari a complessivi **€ 179.893,89** (cfr. all. 1: relazione Dr. Cerulli, nella quale è contenuta la scheda contabile).

Nonostante tutte le difficoltà, ad oggi i lavori si possono considerare conclusi; l'area è perfettamente agibile e pronta a rispondere alle esigenze di sviluppo imprenditoriale delle attività che in essa hanno finalmente trovato una adeguata ed idonea sistemazione.

Alcuni degli aderenti al consorzio hanno già sfruttato la possibilità di dare vita a nuove attività commerciali, grazie alle opere realizzate ed agli standards urbanistici soddisfatti, mentre altri hanno depositato istanze in tal senso attualmente in corso di lavorazione (ed altri ancora potranno sfruttare tale chance di ampliamento in futuro).

In via preliminare

Contraddittoria/omessa indicazione delle aree oggetto di esproprio - carenza di istruttoria - travisamento dello stato dei luoghi

In via preliminare, occorre rilevare un macroscopico errore nel rilevamento effettuato dai tecnici di SAT riguardo alle aree oggetto esproprio di proprietà di IPAT.

Così il Geom. Tellini (alla cui relazione si rinvia per ogni dettaglio):
“Per le proprietà interessate si prevedono occupazioni perenni individuate come: Sede Autostrada, Serv. Passo uso terzi, Sede strada, Serv. di fognatura .La prima grave carenza del progetto è rappresentata dalla collocazione dell'immobile

di cui alla part.491. Nell'allegato 2 oltre che a rimarcare la scomparsa di alcuni fabbricati del comparto si evidenzia un errore di sovrapposizione delle tavole progettuali con le planimetrie catastali e quindi una gravissima omissione derivante probabilmente da un non preciso rilievo dello stato nel quale oggi si presentano i fabbricati e terreni interessati. Le opere di servitù sotterranea riguardanti la fognatura in pressione vengono individuate addirittura al di sotto del fabbricato con conseguente interessamento delle opere di fondazione. [...] Da misurazioni effettuate sul posto scaturisce che il progetto autostradale letteralmente non ha lo spazio necessario per “incastrarsi” tra la ferrovia ed i fabbricati. Sul punto si rimanda alla lettura sia della relazione tecnica dell'Ing. La Spada sia della relazione tecnica-contributo istruttorio - allegato B alla deliberazione G.C. n. 9 del 20.1.2017 - depositata dal Comune di Orbetello alla prima seduta della conferenza dei servizi del 23 gennaio 2017 cui riferimento si fa nel testo dell'osservazione dell'Avv. Greco cui la presente è allegata. Come esposto al punto precedente, poi, riguardo alle servitù di fognatura interrate, posto che il sottoscritto, l'ing. La Spada ed anche il Comune di Orbetello nelle proprie relazioni siano incorsi in errore riguardo gli spazi occupati dal tracciato autostradale, codeste dovrebbero occupare tutto il marciapiede (in colore rosso sulla foto su esposta) ed anche una parte al di sotto del fabbricato. Le conseguenze sarebbero, ovviamente, oltremodo lesive sul fabbricato pregiudicando la sua stessa esistenza sin dalla fase di cantierizzazione” (cfr. all. 2).

L'avvio del procedimento è per ciò solo viziato.

L'elevato numero dei destinatari dell'avviso di avvio del procedimento non esonera infatti l'amministrazione dall'utilizzare,

in concreto, modalità idonee a garantire agli espropriandi una effettiva ed utile partecipazione.

Come affermato dal Consiglio di Stato in una pronuncia resa in un caso identico a quello di specie, e di cui merita perciò riportare un ampio stralcio, una finalità di effettiva partecipazione dell'interessato può essere perseguita soltanto:

“ponendo lo stesso in condizioni di valutare l'oggetto del procedimento amministrativo e, quindi, come ed in che misura il provvedimento finale inciderà sulle sue situazioni giuridiche soggettive. E ciò può avvenire solo fornendo al destinatario della comunicazione gli elementi volti a renderlo (pur sommariamente) edotto della natura del procedimento amministrativo e della specie e misura del suo coinvolgimento nel medesimo... Con riferimento specifico al procedimento espropriativo, l'avviso di cui all'art. 11 DPR n. 327/2001 deve contenere gli elementi idonei a rendere edotto il destinatario del procedimento ablatorio del sacrificio che gli si intende imporre e dei beni oggetto di tale sacrificio...D'altra parte, lo stesso art. 11, nel prevedere che l'avviso di avvio del procedimento deve essere inviato "al proprietario del bene sul quale si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio", presuppone che l'amministrazione abbia identificato il proprietario, e ciò può avvenire solo per il tramite dei beni (e dei loro dati catastali) da assoggettare a procedimento ablatorio...Tale contenuto dell'avviso - che, come si è già detto, l'art. 11 non esclude né semplifica in caso di comunicazione non personale, ma per avviso pubblico - proprio per le finalità cui lo stesso è preordinato, deve essere a maggior ragione completo ed idoneo a rendere compiutamente edotto il proprietario espropriando, proprio con riferimento al caso di comunicazione non personale. Non è affatto ragionevole che lo stesso proprietario, oltre che seguire quotidianamente gli avvisi pubblicati nelle forme previste dall'art. 11, debba per di più verificare presso l'amministrazione (una volta avuta contezza dell'avviso), se il procedimento possa (o meno) riguardare beni di sua proprietà. Se tale fosse

l'interpretazione, l'art. 11 sarebbe irragionevole (ed in sospetto di illegittimità costituzionale per violazione degli articoli 3, 24, 42 e 97 Cost.), in quanto esso imporrebbe ai privati sacrifici non ragionevoli e/o giustificabili in riferimento ad interessi pubblici..Alla luce di quanto esposto, questo Consiglio di Stato ritiene che l'avviso di cui all'art. 11 DPR n. 327/2001 debba contenere, per essere legittimo e coerente con il predetto articolo, oltre che con gli artt. 7 e 8 l. n. 241/1990, gli elementi volti a determinare i soggetti espropriandi ed i beni oggetto del procedimento amministrativo; e ciò sia che la comunicazione avvenga personalmente, sia che essa avvenga in forma collettiva mediante avviso pubblico (e, per le ragioni esposte, l'onere di completezza è richiesto a maggior ragione in quest'ultimo caso). Giova osservare che, anche la giurisprudenza che ammette equipollenti, ritiene tuttavia indispensabile una chiara individuazione dei soggetti e dei beni espropriandi” (Consiglio di Stato, 8 luglio 2011, n. 3500).

Ebbene, nel caso di specie l'avviso pubblicato e gli elaborati depositati da SAT non contengono l'esatta indicazione dei beni di proprietà della società esponente che saranno soggetti ad esproprio (oltre a tutto, come avremo modo di vedere in seguito, l'intera progettazione - avuto riguardo all'area di interesse di IPAT e non solo - appare basata su misurazioni e rilievi erronei).

In accoglimento dell'insegnamento del Consiglio di Stato testé menzionato, il procedimento è pertanto da ritenersi illegittimamente avviato, ciò che si contesta fin d'ora.

Nel merito

Profili di lesività del progetto - grave danneggiamento delle proprietà immobiliari - illogicità e ingiustizia manifesta della

scelta progettuale - carenza di istruttoria; travisamento dei presupposti; illogicità; contraddittorietà; travisamento dello stato dei luoghi; erronee misurazioni; erronea progettazione; violazione e falsa applicazione delle Linee Guida ITALFERR 1999 per la sicurezza nell'affiancamento strada-ferrovia, così come riprese dal Manuale di progettazione di RFI, parte 2, sez. 3 – violazione e falsa applicazione del D.M. n. 6792 del 5.11.2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)

Il pregiudizio che sarà arrecato agli immobili di proprietà dei consorziati ed alle loro attività sarà potenzialmente irreparabile, giacché il progetto di SAT ha previsto il transito del tracciato autostradale esattamente al di sopra delle opere di urbanizzazione recentemente realizzate dal Consorzio Campolungo, con conseguente:

- perdita degli standards urbanistici, *sub specie* di parcheggi pubblici indispensabili per la realizzazione di nuove attività artigianali e commerciali e per la prosecuzione di quelle esistenti, così come previsto dal D.M. 1444/1968, per un totale di mq 3.747,86 di standard di verde pubblico e 1778,07 mq di parcheggi soppressi. Con la precisazione che, a fronte di detta soppressione, non è possibile in alcun modo reperire altrove detti standards in considerazione della quasi completa saturazione dell'area (per il calcolo dettagliato di tutte le superfici sopresse, v. ancora le relazioni dell'Arch. Bondoni e del Geom. Tellini; *cfr.* all. 2 e 3);

- riduzione della quota commerciale realizzabile sul terreno residuo, come risultante dalla sottrazione delle opere di urbanizzazione);
- soppressione della viabilità posta tra gli immobili e la ferrovia, indispensabile per consentire l'accesso alle attività produttive ivi collocate (alcune delle quali rimarranno, di fatto, intercluse; *cfr.* all. 2);
- demolizione di tutte le opere di urbanizzazione primaria collocate nella fascia posta tra i fabbricati e la ferrovia tra cui, oltre ai parcheggi, l'illuminazione, l'intera fognatura e la relativa stazione di pompaggio. Sarà soppresso anche il fosso primario lato ferrovia, con ogni conseguenza in termini di omessa regimazione delle acque meteoriche (per il dettaglio, anche fotografico, di tutte le opere interessate v. ancora la relazione del Geom. Tellini allegata; *cfr.* all. 2).

Ciò nonostante, nel piano particellare d'esproprio e negli elaborati progettuali che inquadrano il tracciato nell'area di Campolungo, SAT non ha dato minimamente atto dell'intervenuta realizzazione delle predette opere ed anzi ha proceduto a censire ogni singolo lotto come se si trovasse nella condizione preesistente, e cioè in assenza di tutte le opere realizzate in esecuzione del piano di recupero dell'area.

In altre parole, SAT è intenzionata ad appropriarsi delle opere di urbanizzazione appena realizzate (pronte ad essere cedute al Comune di Orbetello, come da convenzione sottoscritta tra le parti), indennizzando i proprietari dei singoli lotti sulla base del mero

valore attribuito al terreno, senza tenere minimamente conto non solo della perdita di potenzialità data dalla sensibile riduzione degli standards, ma neanche delle cospicue somme investite dagli imprenditori per la realizzazione delle opere.

C'è di più.

Dal punto di vista strutturale, l'intervento previsto viola non soltanto le regole tecniche vigenti in materia di costruzione di opere infrastrutturali, ma anche i principi minimi di sicurezza nella progettazione di opere stradali in affiancamento alla linea ferroviaria. A rilevare, in particolare, sono le Linee Guida ITALFERR 1999 per la sicurezza nell'affiancamento strada-ferrovia, così come riprese dal Manuale di progettazione di RFI, parte 2, sez. 3, oltre al D.M. n. 6792 del 5.11.2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).

Sotto altro profilo, le misurazioni contenute negli elaborati progettuali depositati da SAT, sul punto, risultano peraltro manifestamente erranee.

La violazione della normativa tecnica testé richiamata e le erranee misurazioni (con conseguente erronea progettazione) sono dimostrate nella relazione tecnica a firma del Dr. Simone La Spada, ingegnere civile specializzato in infrastrutture e trasporti con dottorato di ricerca nella stessa materia conseguito presso l'Università degli Studi Roma Tre ed esperienza consolidata in progetti di ingegneria stradale a supporto delle attività svolte da organizzazioni internazionali, al quale l'Associazione Colli e Laguna di Orbetello, da tempo impegnata nella difesa del territorio, ha

chiesto di sottoporre a valutazione critica, sotto il profilo strutturale, gli elaborati depositati da SAT (la relazione dell'Ing. La Spada è stata depositata in allegato alle osservazioni presentate dall'Associazione Colli e Laguna e ad essa si rinvia).

Ebbene, con riferimento all'attraversamento dell'area di Campolungo, l'Ing. La Spada – a seguito di rilievi svolti sul posto – ha dimostrato che, sovrapponendo i dati del rilievo effettuato con le distanze riportate negli elaborati progettuali, emerge una chiara incompatibilità tra lo spazio disponibile e quello richiesto per la realizzazione del tracciato autostradale (e opere complementari).

In particolare, la distanza minima misurata dall'Ing. La Spada tra alcuni fabbricati posti nel complesso di Campolungo ed il binario esterno della linea ferroviaria Roma-Pisa *“risulta pari a 38,43 metri, a fronte di 40,5 metri identificati nell'elaborato progettuale “sezioni caratteristiche (STD400)”*.

Come dato vedere, molto semplicemente, non vi è lo spazio fisico necessario per accogliere un'opera di tale ampiezza.

Anche ad ammettere che spazio vi sia (e così non è) per incastrare (letteralmente) l'autostrada tra ferrovia e fabbricati di Campolungo (all'interno dei quali, è opportuno precisare, lavorano tutti i giorni decine e decine di persone), non vi sarebbe comunque alcuno spazio residuo per ricollocare le opere di urbanizzazione attualmente presenti nell'area che sarà occupata dalla sede autostradale, ivi compresa la fognatura (escludendo, per ovvi motivi, che quest'ultima possa essere collocata al di sotto degli immobili a ridosso dei quali – a poche decine di centimetri – sarà realizzata la

corsia nord dell'autostrada, senza alcuna possibile via di fuga o margine di sicurezza in caso di incidenti).

Insomma, la realizzazione dell'autostrada nella zona posta tra gli immobili e la ferrovia avrà come effetto diretto e immediato quello di distruggere completamente la rete infrastrutturale sopra menzionata, essendo l'opera in progetto collocata proprio sopra l'area destinata ad accogliere i parcheggi, l'anello di collegamento al resto dell'area e gli accessi alle singole proprietà.

Quanto alla normativa tecnica in materia di affiancamento strada-ferrovia sopra richiamata, l'Ing. La Spada rileva il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nel manuale di progettazione di RFI, dal momento che il progetto *“non sembra contenere nessuna evidenza rispetto ai temi dell'interferenza visuale cinetica e dell'invasione della sede ferroviaria”*.

L'illogicità e l'ingiustizia manifesta del progetto oggi osservato (unite a tutti i profili di illegittimità che si andranno *infra* ad esaminare) risultano ancor più inaccettabili, avuto in mente quello che il progetto preliminare prevedeva per le proprietà dei consorziati, *id est* – come accennato – la trasformazione dell'Aurelia in strada parco (con riduzione da 4 a 2 corsie), la definitiva riconversione cioè dell'area ad oasi recettiva di alta qualità con profili di unicità dal punto di vista ambientale-paesaggistico (considerata la presenza di aree protette nell'immediata vicinanza e di siti di interesse regionale e comunitario a poche centinaia di metri).

Per quanto concerne il danno che – nella denegatissima ipotesi di approvazione – tale progetto causerebbe alle proprietà degli

esponenti, questo è difficilmente quantificabile, tanta e tale ne è l'entità.

E' francamente inammissibile la distruzione di una gran parte delle opere di urbanizzazione primaria, del costo di quasi due milioni di euro interamente sostenuto da privati, quando - ripetesì - il progetto preliminare (sommo paradosso) prevedeva la trasformazione della s.s. Aurelia in strada parco.

Non solo con il definitivo si sovverte la filosofia portante del progetto preliminare (ciò che di per sé vizia insanabilmente il progetto oggi osservato, come avremo modo di vedere in seguito) ma si violano tutti gli strumenti di pianificazione comunale (Piano strutturale; regolamento urbanistico) e provinciale (PTC) che avevano recepito al proprio interno gli interventi realizzati (e realizzandi) nell'area, oggi sostanzialmente annullati per effetto dell'opera in progetto (sul punto v. più diffusamente *infra*).

Oltre ed indipendentemente dal pregiudizio patrimoniale causato dagli atti ablativi e dalla localizzazione delle opere in progetto *per se*, la maggiore voce di danno che sarà causata alle attività degli osservanti è data dallo stravolgimento complessivo dell'assetto urbanistico dell'area, che da zona produttiva e commerciale di massimo pregio (pregio acquisito - beninteso - per effetto dei cospicui investimenti dei consorziati) verrà trasformata in corridoio ad alta densità di traffico di scorrimento (che mal si concilierà con il flusso degli utenti delle strutture ivi presenti, considerata anche la mancanza di spazio per i parcheggi e per l'accesso alle attività poste lato-ferrovia).

Tenuto conto della forte esposizione con gli istituti di credito maturata per sostenere gli investimenti effettuati per la realizzazione delle opere sopra menzionate, è evidente che una seppur minima flessione del fatturato annuo dei consorziati potrà rivelarsi potenzialmente irreparabile (e inevitabilmente, nella denegata ipotesi di approvazione del progetto osservato, tale flessione si verificherà).

Sotto altro profilo, occorre precisare ulteriormente quanto segue.

Oltre a ricevere un danno gravissimo per effetto della soppressione delle opere di urbanizzazione primaria, della conseguente riduzione delle superfici commerciali realizzabili e della sostanziale vanificazione della spese sostenuta pro-quota per la realizzazione delle opere di urbanizzazione medesime, IPAT subirà ulteriori significativi danneggiamenti - che rischiano di pregiudicarne in via definitiva l'attività - a causa della soppressione di entrambi i piazzali lato Ferrovia a servizio degli immobili ove svolge la propria attività.

Il tracciato autostradale sarà collocato infatti praticamente a filo del muro perimetrale del primo capannone, eliminando così tutto il piazzale posto lato ferrovia e impedendo anche l'accesso dei TIR alla porzione residua del piazzale posto di fronte al secondo immobile (quello in leasing), che rimarrà così intercluso al traffico (questo secondo i calcoli di SAT; secondo i calcoli del Comune di Orbetello e del consulente tecnico dell'Associazione Colli e Laguna Ing. La Spada in realtà lo spazio tra ferrovia e capannone non è sufficiente ad accogliere l'autostrada e a garantire la ricollocazione delle opere ivi presenti, tra cui la fogna in pressione, opere per le

quali dovrà essere quindi inevitabilmente demolita parte del primo immobile, quello di proprietà).

Con la precisazione che la soppressione dei piazzali lato ferrovia non determinerà soltanto un danno pari al valore commerciale dei terreni espropriati, ma potrà addirittura impedire ad IPAT lo svolgimento *tout court* della propria attività, dal momento che i TIR che quotidianamente consegnano la merce non avranno più spazio per fare ingresso nell'area.

Se si considera inoltre che, come rilevato dall'Ing. La Spada e dal Comune di Orbetello, i calcoli effettuati da SAT sono erronei per difetto, come già detto vi è la concreta possibilità che lo stesso capannone debba essere parzialmente demolito, per lasciare spazio al tracciato autostradale o alla fogna in pressione, che dovranno essere necessariamente ricollocate nell'unico spazio residuo, e cioè il terreno sottostante al capannone.

Manifesta violazione e falsa applicazione della deliberazione G. R. Toscana 4.11.2016 n. 916 (e di tutte le deliberazioni presupposte, tra cui: D.G.R. 9.4.2013 n. 241; D.G.R. 21.6.2012 n. 546; D.G.R. n. 247 del 2.4.2012; D.G.R. n. 225 del 20.3.2012 e parere n. 80 del Nucleo VIA della Regione Toscana)

Con nota del 10 novembre 2011 SAT - preso evidentemente atto delle insostenibili criticità del progetto definitivo depositato nel giugno dello stesso anno - denunciate da numerose associazioni ambientaliste, oltre che dal Comune di Orbetello, dalla Provincia di

Grosseto e dalla stessa Regione Toscana – ha volontariamente richiesto di stralciare dall'istruttoria i lotti 4 e 5B.

Per effetto del predetto stralcio il procedimento di approvazione del progetto definitivo sui lotti 5B e 4 si è interrotto nel 2011 per riprendere oggi, con la pubblicazione (avvenuta il 1 dicembre 2016) da parte di SAT dell'avviso di avvio del procedimento finalizzato all'approvazione del nuovo progetto definitivo in variante con valutazione di impatto ambientale, formazione dell'intesa Stato-Regione in merito alla localizzazione dell'opera e dichiarazione di pubblica utilità ai sensi degli artt. 165-166 co. 2, 167 co. 5 e 183 D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163.

Preso atto della richiesta di SAT di stralciare dall'istruttoria i lotti 4 e 5B, con le delibere di Giunta nn. 225 e 247/2012 la Regione Toscana ribadiva il proprio parere sfavorevole ad ogni ipotesi di adeguamento in sede dell'attuale S.S. Aurelia avuto riguardo al lotto 5B (*“in quanto non risponde a sufficienti condizioni di sicurezza, non garantisce la continuità della viabilità alternativa, è di rilevante impatto sul sistema insediativo”*) e richiedeva un approfondimento progettuale.

Con la delibera n. 546 del 21.6.2012 la Giunta Regionale Toscana rinnovava la volontà di perseguire l'unicità infrastrutturale dell'opera (evitare cioè che i lavori sui lotti 2 e 3 fossero realizzati prima dell'effettivo inizio dei lavori sui lotti 4 e 5B) e poneva una serie di prescrizioni in ordine al pedaggio.

Con la delibera n. 241 del 9 aprile 2013, preso atto delle varie ipotesi progettuali presentate da SAT (nella forma di mere ipotesi di lavoro), la Giunta manifestava quindi una “preferenza” per la

soluzione che al tempo era definita *“in affiancamento alla ferrovia con varianti a protezione dei centri abitati”*; detta preferenza era sottoposta alla seguente condizione: *“purché sia tenuto conto, nelle successive fasi progettuali, delle condizioni e delle valutazioni fornite dai pareri sopra richiamati e che in particolare, per gli aspetti di tipo idraulico, siano effettuati specifici approfondimenti ed individuate idonee soluzioni progettuali anche tenendo conto degli eventi alluvionali del novembre 2012”*.

Nell'agosto del 2013 SAT trasmetteva alla Regione Toscana un aggiornamento della proposta di corridoio con gli approfondimenti conseguenti alla predetta delibera regionale (proposta di tracciato *“ottimizzato”*, sulla base della quale è poi stato realizzato il progetto di cui oggi si tratta), studio che – su sollecitazione della Regione Toscana medesima – veniva successivamente inviato da SAT anche alla Provincia di Grosseto ed ai Comuni di Capalbio e Orbetello.

Con deliberazione n. 182 del 1 ottobre 2013 la Provincia di Grosseto esprimeva parere contrario alla *“soluzione sull’ottimizzazione del corridoio”*, ribadendo il parere contrario già espresso alla *“soluzione in affiancamento alla ferrovia con varianti a protezione dei centri abitati (tracciato blu) relativo alla proposta di corridoio del marzo 2013”* e ritenendo *“meritevole di attenzione e di approfondimento il tracciato di colore arancione “variante a monte del massiccio di Orbetello”*, in quanto rispondente *“ai principi del preliminare approvato nel 2008 e ai principi di tutela e salvaguardia del territorio”*.

Con deliberazione n. 291 del 4 ottobre 2013 il Comune di Orbetello ribadiva sostanzialmente tutto quanto affermato dalla Provincia di Grosseto nella delibera di cui al punto che precede, sollevando

ulteriori elementi di contestazione sulla proposta di tracciato ottimizzato.

Si arrivava così alla delibera G.R. 4.11.2013 n. 916 (il cui ruolo per quanto qui interessa, come vedremo, è decisivo), con la quale la Regione Toscana, preso atto delle deliberazioni sfavorevoli del Comune di Orbetello e della Provincia di Grosseto oltre che di una serie di criticità segnalate dai propri uffici interni e da ARPAT, precisato che l'ipotesi progettuale proposta da SAT *“rappresenta solo una sintesi qualitativa dei confronti per cui, per una adeguata valutazione ambientale dell'opera in oggetto, nello studio di impatto ambientale [...] dovranno essere evidenziati e ponderati gli impatti su tutti i recettori presenti nel corridoio individuato dal proponente”*, ai fini *“della progettazione definitiva e della documentazione per la VIA e localizzazione per l'espressione del CIPE”* richiedeva l'approfondimento di *“tutti gli elementi segnalati dagli enti locali e dall'istruttoria regionale con una particolare attenzione verso le seguenti considerazioni conclusive: [...] nel tratto Albinia-Orbetello, in caso di interferenza con gli insediamenti ed in particolare nell'area di Campolungo rispetto alle attività artigianali e industriali presenti, dovranno essere verificate a livello di progettazione definitiva le soluzioni più idonee a mitigare l'impatto con alcuni edifici più direttamente interessati.*

Valeva la pena riportare integralmente le conclusioni della delibera G.R. Toscana n. 916/2013 riguardanti l'area di Campolungo, dal momento che in tutti gli elaborati dello studio di impatto ambientale oggi osservato SAT ripete ossessivamente che le proprie scelte

progettuali sono state dettate dalla necessità di rispettare le predette conclusioni.

In realtà, com'è evidente dalla lettura della documentazione di progetto e come dimostrato dai consulenti tecnici di parte incaricati dall'Associazione Colli e Laguna oltre che dall'esponente, SAT non ha minimamente ottemperato a quanto richiesto dalla Regione Toscana nella delibera 916/2013 ed anzi ha adottato soluzioni progettuali che contrastano insanabilmente con la prescrizione sopra richiamata, estremamente chiara: con riferimento alle attività artigianali presenti nell'area di Campolungo, SAT avrebbe dovuto verificare a livello di progettazione definitiva *“le soluzioni più idonee a mitigare l'impatto con alcuni edifici più direttamente interessati”*, e così non è stato.

Tale previsione viene da lontano: invero in tutte le delibere che hanno preceduto la 916/2013, nelle quali la Regione Toscana ha dato a SAT indicazioni precise su come avrebbe dovuto essere sviluppata la variante sul lotto 5B, quella della **salvaguardia dell'insediamento di Campolungo** è stata una previsione univoca e costante (ribadita anche dal Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio della Regione Toscana con la nota prot. 154713, richiamata nella delibera 916/2013, nella quale tra le criticità del progetto in affiancamento alla ferrovia è espressamente indicata *“la forte interferenza con il paesaggio quotidiano delle aree urbane, in particolare con l'area di **Campolungo**”*).

Il motivo di tale attenzione da parte della Regione Toscana all'area di Campolungo è autoevidente: trattasi di zona di valore strategico

dal punto di vista produttivo e artigianale considerati, come precisato sopra, i fortissimi investimenti che i proprietari delle attività ivi presenti – riuniti in consorzio – hanno effettuato allo scopo di mettere in sicurezza l'area, dal punto di vista della viabilità di complemento alla S.S. Aurelia, e di dotarla di strutture idonee a garantire gli standards urbanistici necessari per il suo ulteriore sviluppo.

D'altra parte, come avremo modo di vedere più diffusamente nel punto che segue, sono stati proprio il Comune di Orbetello e la Provincia di Grosseto a richiamare l'attenzione della Regione Toscana sul valore strategico dell'area di Campolungo, nelle delibere dell'ottobre 2013 più volte richiamate.

Violazione e falsa applicazione delle delibere di Giunta della Provincia di Grosseto (n. 182 del 1 ottobre 2013) e del Comune di Orbetello (n. 291 del 4 ottobre 2013)

Nella parte in deliberato della D.G.R. Toscana 916/2013 si afferma chiaramente che SAT, nello sviluppo della progettazione definitiva e della documentazione per la VIA, avrebbe dovuto approfondire “*tutti gli elementi segnalati dagli enti locali e dagli uffici regionali*”.

Quanto agli elementi segnalati dal Comune di Orbetello, questi sono contenuti nella delibera n. 291 del 4 ottobre 2013, e di seguito schematicamente riassunti:

- il tracciato è devastante rispetto ai contesti urbani poiché prevede la demolizione di molte abitazioni in loc. Orbetello Scalo, “si sovrappone pericolosamente all'area artigianale”

- di Campolungo*”, demolendo le urbanizzazioni (punto 8);
- la zona di Campolungo è citata anche ai punti 11 e 12 della delibera del Comune di Orbetello, nella quale si denunciava – già nel 2013 – il rischio che il tracciato proposto mettesse a rischio “i piani di lottizzazione già previsti (Campolungo)”;
 - ancora su Campolungo, al punto 17 della delibera si torna a denunciare il mancato rispetto delle distanze di sicurezza tra ferrovia e attività artigianali esistenti e la inevitabile demolizione dei parcheggi e dei piazzali *“fondamentali per le attività produttive”*.

E’ curioso notare come **tutti** i punti testé richiamati – che sono peraltro presenti anche nella delibera della Provincia di Grosseto n. 182 del 1 ottobre 2013 – siano stati sistematicamente disattesi da SAT nel progetto depositato il 1 dicembre 2016.

In altre parole, SAT ha dimostrato di non aver tenuto minimamente conto di quanto richiesto dagli enti locali e dalla Regione Toscana, la quale - in sede di conferenza dei servizi - non potrà pertanto non denunciare tale insanabile omissione rifiutando l’intesa sulla localizzazione dell’opera.

Intanto il Comune di Orbetello, nelle proprie osservazioni del 10 gennaio 2017 (di cui alla delibera di G.C. n. 2 dello stesso giorno) inviate alla Regione Toscana e nella relazione tecnica-contributo istruttorio depositata alla prima seduta della conferenza dei servizi del 23 gennaio 2017 (allegato B alla deliberazione G.C. n. 9 del 20.1.2017), ha già anticipato una nutrita serie di contestazioni;

coerentemente con la propria delibera del 2013 sopra richiamata, il Comune ha denunciato le insostenibili criticità che l'opera determinerà per l'area di Campolungo.

Come specificato sopra, il Comune di Orbetello ha inoltre denunciato (al pari dell'Ing. La Spada, consulente tecnico dell'Associazione Colli e Laguna) il travisamento dello stato dei luoghi da parte di SAT; è solo grazie alle erronee misurazioni riportate negli elaborati di progetto che la proponente ha potuto infatti sostenere la possibilità di realizzare l'infernale "incastro" dell'autostrada nell'area di Campolungo.

Sub b): OSSERVAZIONI SULLO STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE

Quadro di riferimento programmatico (SUA 0100 e ss.)

Ai sensi di quanto previsto dal D.M. 27 dicembre 1988, art. 3, il quadro di riferimento programmatico per lo studio di impatto ambientale *“fornisce gli elementi conoscitivi sulle relazioni tra l'opera progettata e gli atti di pianificazione e programmazione territoriale e settoriale...2. Il quadro di riferimento programmatico in particolare comprende:*

a) la descrizione del progetto in relazione agli stati di attuazione degli strumenti pianificatori, di settore e territoriali, nei quali è inquadrabile il progetto stesso; per le opere pubbliche sono precisate le eventuali priorità ivi predeterminate; b) la descrizione dei rapporti di coerenza del progetto con gli obiettivi perseguiti dagli strumenti pianificatori, evidenziando, con riguardo all'area interessata: 1) le eventuali modificazioni intervenute con riguardo alle ipotesi di sviluppo assunte a base delle pianificazioni; 2) l'indicazione degli interventi connessi, complementari o a servizio rispetto a quello proposto, con le eventuali previsioni temporali di

realizzazione; c) l'indicazione dei tempi di attuazione dell'intervento e delle eventuali infrastrutture a servizio e complementari. 3. Il quadro di riferimento descrive inoltre: a) l'attualità del progetto e la motivazione delle eventuali modifiche apportate dopo la sua originaria concezione; b) le eventuali disarmonie di previsioni contenute in distinti strumenti programmatori”.

Avuto riguardo alle relazioni tra l'opera progettata e gli atti di pianificazione e programmazione territoriale e settoriale relativi al lotto 5B, rilevano il PIT con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana, il PTC della Provincia di Grosseto ed il Piano Strutturale/Regolamento urbanistico del Comune di Orbetello.

Senonché, tutti gli atti di pianificazione in questione sono stati costruiti per forza di cose intorno a (ovvero hanno recepito) l'ipotesi di tracciato autostradale di cui al progetto preliminare, con conseguente trasformazione - tra le altre cose - dell'Aurelia in strada-parco; è pertanto inevitabile che il progetto definitivo oggi osservato – nonostante SAT nel quadro di riferimento programmatico affermi il contrario – si ponga in netto contrasto con quanto ivi disposto.

Quanto al PTC, sono molteplici i momenti di incongruenza tra il progetto definitivo ed il piano provinciale.

Il *casus belli* è rappresentato ancora una volta dall'attraversamento degli abitati di Albinia e Orbetello (sia con l'opera principale che con le complanari).

La scelta di convogliare il traffico all'interno dei centri abitati viola infatti sia la parte programmatica che la parte normativa del PTC.

Con riferimento alla prima, risultano disattesi gli assunti fondamentali delle Carte dei Principi, con particolare riferimento a:

“- il comma 1 dell’art.9 che prevede che la qualità dell’aria costituisce fattore primario di caratterizzazione dell’identità territoriale e deve essere difesa e migliorata con ogni mezzo disponibile. Dispone altresì che nel perseguire il principio dello sviluppo sostenibile e nell’interesse della tutela paesistico-ambientale e sanitaria deve essere garantito il contenimento anche delle emissioni gassose, acustiche, luminose. - il comma 2 dell’art.9 che, ai fini della qualità dell’aria, comprende tra i principali fattori di criticità nella Provincia di Grosseto il traffico urbano nei centri maggiori. - il comma 1 dell’ art. 27 che, ai fini del governo del territorio provinciale, riconosce alla qualità dello sviluppo insediativo lo strumento primario per perseguire l’obiettivo generale di rafforzare l’identità dei caratteri distintivi del territorio provinciale. - il comma 2 dell’ art. 27 che, più in generale, subordina lo sviluppo insediativo al requisito di incrementare i livelli di razionalità, funzionalità, economicità e sostenibilità degli assetti territoriali alla scala provinciale”.

Avuto riguardo alla parte normativa, risulta violato il comma 6 dell’art. 27 (Norme) che, “al fine di garantire più efficaci risultati in termini di qualità urbana, prevede di fare riferimento, per le valutazioni di sostenibilità, ai seguenti obiettivi generali: – riordinare il sistema della mobilità secondo una chiara gerarchia delle infrastrutture viarie, sia in termini di ruolo trasportistico che di caratterizzazione funzionale e formale; – incrementare varietà e vitalità dei tessuti urbani moltiplicando gli usi compatibili in rapporto al tempo e allo spazio; raccordare e integrare gli interventi in modo da esaltare il carattere dei luoghi e accrescerne il patrimonio identitario; – promuovere l’aumento di spazi pubblici funzionali alle relazioni sociali e alle attività culturali e ricreative; – sviluppare il trasporto collettivo, le piste ciclabili e le aree pedonali; – diffondere le tecnologie più avanzate in tema di infrastrutture e servizi, anche ai fini della

sicurezza pubblica; – garantire la coerenza dei singoli interventi con i Piani del Commercio e del Traffico e con la programmazione delle Opere Pubbliche”.

E' per questo motivo che la Provincia di Grosseto, con la nota tecnica del 1 agosto 2011 (depositata alla prima seduta della conferenza dei servizi convocata sul progetto definitivo depositato da SAT nel giugno dello stesso anno, progetto dal quale nel successivo novembre SAT avrebbe poi stralciato i lotti 4 e 5B), si opponeva con forza ad ogni ipotesi progettuale che prevedesse l'attraversamento dei centri urbani: *“è necessario prevedere le varianti autostradali al tracciato per le frazioni ed i sistemi insediativi di Fonteblanda, Osa, Albinia, Orbetello Scalo e Ansedonia, così come occorre trasformare la viabilità complementare in categoria C1 di almeno ml. 10,50 (nuova SR1) senza attraversamento dei centri urbani. Occorre inoltre un adeguato ed efficiente collegamento con i porti commerciali, militari e turistici di Talamone, Porto Santo Stefano, Porto Ercole, Cala Galera, Isole del Giglio e Giannutri (art. 33 delle Norme e Scheda 12 A –Infrastrutture viarie del P.T.C.). Inoltre occorre risolvere le questioni connesse alla attività produttive presenti, commerciali, artigianali, turistico-ricettive e agricole, comprese le attività di acquacoltura nonché, alla previsione produttiva del Grande Ambito Strategico di Albinia. Inoltre occorre disimpegnare il traffico non autostradale e non pedaggiato dai centri urbani di Fonteblanda, Albina, Case Brancazzi, l'area produttiva Le Topaie, Le Quattro Strade, l'area produttiva di Campolungo ed Orbetello Scalo, progettando una effettiva viabilità complementare alla A12, svincolando tali frazioni e sistemi insediativi dal traffico non autostradale, così come occorre risolvere in maniera più adeguata gli svincoli di tutti i sistemi insediativi esistenti. Infine occorre adeguatamente svincolare gli ambiti a forte*

valenza turistica, caratterizzati dalla presenza di località insediative di pregio quali Talamone, Le Terme dell'Osa, la Laguna di Orbetello, Il Promontorio dell'Argentario, nonché le coste e i litorali di notevole attrazione turistica come i Tomboli Osa-Albegna e Giannella-Feniglia.

In definitiva, la Provincia affermava la totale incompatibilità con il PTC di ogni ipotesi progettuale finalizzata ad attraversare le aree richiamate nella nota e l'inammissibilità di una viabilità complanare con dimensioni inferiori a metri 10,50.

Riproponendo, il tracciato oggi osservato, le medesime criticità con riferimento all'attraversamento dei centri abitati ed alla viabilità complanare presentate dal progetto del 2011, SAT è pertanto nuovamente incorsa nell'insanabile violazione del PTC.

Per quanto riguarda il Piano strutturale del Comune di Orbetello (approvato con deliberazione C.C. n. 17 del 19 marzo 2007), all'art. 11 della "Disciplina", intitolato "*Sistemi e sottosistemi funzionali*", al punto 1 ("*Il sistema della città e dei servizi (SF- CS) Sottosistemi: La rete dei servizi e della mobilità (SSF-CS- SM)*") si afferma espressamente la necessità della "*tutela della Via Aurelia fino al mantenimento della sua prestazione quale sede del traffico nazionale, e il suo adeguamento in "strada parco" nell'eventuale realizzazione del tratto del corridoio tirrenico finalizzato a tale uso*".

Come è dato vedere, nel piano strutturale non è neanche ipotizzata la sovrapposizione del tracciato autostradale sull'Aurelia ma è anzi valorizzata la sua destinazione a strada parco (come previsto nel progetto preliminare del 2008).

Quanto al regolamento urbanistico del Comune di Orbetello, adottato con Del. C.C. n° 26 del 12/04/2010 e approvato con Del. C.C. n. 8 del 7 marzo 2011, trattandosi di strumento di attuazione delle previsioni del Piano strutturale, questo non fa altro che confermare – riportandole concretamente e puntisticamente sul territorio – quanto ivi disposto.

Sul completamento del corridoio tirrenico, nella *Relazione* allegata al Regolamento si afferma: *“In data 31.03.2006 la Commissione VIA ha espresso parere di compatibilità ambientale positivo sul progetto di tracciato costiero. Fino alla realizzazione di tale tratto, la Via Aurelia deve garantire le prestazioni di asse di grande traffico...In caso di realizzazione del corridoio tirrenico, la Via Aurelia potrà assumere le caratteristiche di “strada parco”.*

E' sulla base di tale previsione (Aurelia come strada parco) che il regolamento urbanistico articola sul territorio le previsioni generali del piano strutturale: è evidente pertanto che ogni modifica del tracciato nei termini previsti dal progetto oggi osservato comporterebbe lo stravolgimento delle previsioni del regolamento medesimo, con ogni conseguenza ipotizzabile.

La contrarietà del progetto depositato da SAT con il Piano strutturale e con il R.U. è specificata in ogni singolo dettaglio nelle osservazioni del Comune di Orbetello datate 10 gennaio 2017, alle quali si rinvia.

Avuto riguardo al Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana (PIT), nelle osservazioni depositate nel presente procedimento l'Associazione Colli e Laguna di Orbetello - al fine di valutare la congruenza dell'opera con le

previsioni di piano - ha dato incarico al **Prof. Paolo Baldeschi** (già ordinario di Urbanistica presso la facoltà di Architettura dell'Università di Firenze; membro del comitato scientifico del ciclo post-laurea in Urbanistica della Facoltà di Architettura dell'Università di Ginevra; membro del collegio dei docenti del Dottorato in Progettazione urbanistica, territoriale, ambientale, dell'Università di Firenze), uno dei “padri” del PIT stesso (in quanto Responsabile scientifico dell'intero progetto del PIT per conto del Centro interuniversitario di Scienze del territorio, nonché coresponsabile scientifico dell'invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali).

Il Prof. Baldeschi ha svolto uno studio di straordinario valore dal punto di vista scientifico, passando al setaccio tutti gli elaborati depositati da SAT aventi rilevanza, dal punto di vista paesaggistico; gli stessi sono stati inoltre messi a confronto con la realtà territoriale, a seguito di sopralluoghi effettuati lungo il tracciato del lotto 5B (*cf.* relazione Prof. Baldeschi allegata alle osservazioni di Colli e Laguna). Il tutto, al fine di rispondere alla domanda “*se e in che misura il Progetto sottoposto a Via abbia tenuto conto delle indicazioni e delle prescrizioni sovraordinate del Piano paesaggistico contenute nella “Disciplina del piano”, nella Scheda d'ambito “Bassa maremma e ripiani tufacei” e nella “disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico”, anch'essa parte integrante del Piano paesaggistico (ib.).*”

Le conclusioni cui è giunto il Prof. Baldeschi non lasciano dubbi: il progetto depositato da SAT il 1 dicembre 2016 non ha tenuto

minimamente conto delle prescrizioni del Piano paesaggistico sopra indicate.

Con riferimento al quadro di riferimento programmatico, il Prof. Baldeschi denuncia in particolare la totale *“assenza una ricognizione sistematica ed esplicita dell’insieme dei contenuti del Piano paesaggistico si riflette nei contenuti carenti o palesemente errati di numerosi altri elaborati del Progetto:*

- *la “Carta dei caratteri del paesaggio”, ad esempio (SUA 339 e SUA 340, scala 1:10.000), alla categoria “elementi areali del paesaggio” riporta semplicemente le diverse destinazioni funzionali (tessuto insediativo, tessuto agricolo, tessuto industriale, verde attrezzato), con un linguaggio in parte decisamente improprio e senza nulla dire nel merito delle diverse caratteristiche paesaggistiche. Viene inoltre riportata la dizione “ambiti di paesaggio omogeneo” e come fonte il Pit – Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesistico: non solo è sbagliato il nome del Piano, ma il Piano non contiene ambiti di paesaggio “omogeneo” (bensì Ambiti di paesaggio), né ha in alcuna sua parte legende come quelle qui utilizzate. Si tratta quindi di una vera e propria falsificazione;*
- *la questione del fatto che vengano minuziosamente citati i contenuti degli altri piani e non quelli del Piano paesaggistico è ancora più grave in quanto i piani locali non sono stati ancora adeguati al Piano paesaggistico stesso; pertanto la prima operazione necessaria sarebbe stata quella di analizzare alla scala di dettaglio il paesaggio (i paesaggi) interferito dall’opera secondo le modalità dettate alla scala regionale dal Piano (norme e abachi) e locale (ambiti di paesaggio). Di tutto ciò non c’è traccia;*

- *per quanto riguarda il Codice del paesaggio, sono citati soltanto gli articoli relativi ai beni vincolati, e non quelli riferiti al Piano paesaggistico nella sua interezza, come piano sovraordinato rispetto agli altri strumenti?* (ib.).

Quadro di riferimento progettuale (SUA – 0200 e ss.)

SAT, nel quadro di riferimento progettuale, ripropone le medesime argomentazioni contenute nella relazione generale di progetto, a proposito del fatto che il nuovo tracciato del lotto 5B sarebbe stato progettato in ottemperanza alle prescrizioni contenute nella delibera G.R. Toscana 916/2013, nelle delibere degli enti locali oltre che nella delibera CIPE 85/2012.

Sul punto specifico, si rinvia pertanto alle diffuse contestazioni sopra evidenziate a proposito della sostanziale erroneità/falsità di tale affermazione.

Quadro di riferimento ambientale (SUA - 0300 e ss.)

L'Associazione Colli e Laguna ha conferito mandato ai propri consulenti tecnici al fine di sottoporre a valutazione critica gli elaborati dello studio di impatto ambientale depositati da SAT anche avuto riguardo al quadro di riferimento ambientale, con particolare riferimento alle componenti idrogeologia, paesaggio e percezione visiva, zonizzazione acustica.

Sulla componente idrogeologia si rinvia alla relazione dell'Ing. Sorbi; quanto alla componente paesaggio, questa è stata affrontata dal Prof. Baldeschi, alla cui relazione nuovamente si rinvia, il quale, nel

ribadire che il Piano paesaggistico non è stato affatto preso in considerazione, per quanto riguarda “*l’analisi della intervisibilità*”, rileva come essa si limiti ad “*un’analisi parziale della sola visibilità, negando di fatto il concetto di territorio quale patrimonio paesaggistico complessivo, la cui qualità è data dalle relazioni multiple fra elementi caratterizzanti il paesaggio, che è alla base del piano paesaggistico stesso*” (ib).

Della componente acustica si è occupato il **Dr. Rossano Mastacchi**, tecnico competente in acustica ambientale con esperienza ventennale in materia, il quale ha sottoposto a puntuale analisi lo studio di impatto ambientale relativamente alla componente rumore.

Ebbene, anche in questo caso è sorprendente la quantità di contestazioni – tutte sostenute da rigorosa dimostrazione scientifica e supporto normativo – che il Dr. Mastacchi ha sollevato, tutte fondate sull’assoluta inattendibilità/erroneità delle stime eseguite da SAT, con conseguente sottostima dell’impatto sui recettori e insufficienti misure di mitigazione ed insanabile violazione della normativa di settore.

Si rinvia alla relazione del Dr. Mastacchi – i cui contenuti devono ritenersi qui integralmente richiamati, al pari di tutte le altre relazioni tecniche allegate alle osservazioni di Colli e Laguna - per ogni dettaglio.

Valutazione di incidenza (SUA-0700-1)

Il progetto osservato interessa direttamente un parco naturale (Parco Naturale della Maremma) e numerosi siti di interesse comunitario,

siti di interesse regionale, zone di protezione speciale, zone speciali di conservazione (SIC-SIR-ZPS-ZSC), siti inseriti nella Rete ecologica europea denominata “*Natura 2000*”, oltre alla zona umida di Campo Regio, i promontori di Bengodi, Talamonaccio e Ansedonia, Zone di Protezione lungo le rotte di Migrazione (ZPM), Oasi Naturalistiche, Ambiti a Ridotto Potenziale Antropico (ARPA, di cui al PTC della Provincia di Grosseto).

Quanto all’area di diretto interesse ai fini delle presenti osservazioni, vale a dire il territorio orbetellano, come noto questo è caratterizzato dalla presenza di un’area di straordinaria e riconosciuta importanza ambientale, dove insistono SIR-SIC-ZPS-ZSC.

Nell’area si riscontra, come è ovvio, un ecosistema floro-faunistico di rara importanza ed estremamente delicato; nella laguna di Orbetello è presente inoltre una delle prime e più importanti oasi del WWF (a pochi metri ove si vorrebbe realizzare l’opera in progetto).

Rileva inoltre il fatto che la laguna di Orbetello è inserita nella *Ramsar List* quale zona umida avente funzione ecologica fondamentale, come regolatore dei cicli idrici e come habitat di una flora e una fauna caratteristiche, da ritenersi per ciò solo risorsa internazionale meritevole di tutela il cui utilizzo deve essere informato ai principi della prudenza e della sostenibilità.

La Convenzione di Ramsar è stata ratificata e resa esecutiva dall’Italia con il DPR n. 448 del 13 marzo 1976 e con il DPR n. 184 dell’11 febbraio 1987; la laguna di Orbetello è una delle quattro zone umide toscane inserite dall’Italia nella *Ramsar List*, insieme al Lago

di Burano, alla Palude della Diaccia Botrona e alla Palude di Bolgheri.

L'inserimento della Laguna di Orbetello nella lista di cui alla Convenzione di Ramsar comporta l'obbligo generale di conservazione e di utilizzazione razionale della zona umida in questione e delle sue risorse, oltre ad alcuni obblighi specifici con riferimento all'istituzione di riserve naturali ed agli obblighi di sorveglianza.

Nella prescrizione n. 50 della delibera con la quale il CIPE, nel dicembre 2008, ha approvato il progetto preliminare, si richiedeva espressamente di approfondire *“per un opportuno intorno”* ai siti ZPS, SIC, SIR gli *“effetti delle azione di progetto sullo stato delle componenti ambientali in esame”*.

La valutazione di incidenza depositata da SAT in allegato allo studio di impatto ambientale (documento SUA-0700-1) nega ogni effetto negativo su ZPS, SIC e SIR interessati dal tracciato, sul presupposto che questo non coinvolga direttamente le superfici di cui ai Siti Natura 2000, ma si mantenga ai margini di essi.

Ebbene, oltre ed indipendentemente dal fatto che il tracciato non si mantiene ai margini ma in alcuni punti entra all'interno dei siti Natura 2000 (oltre che dell'area del Parco della Maremma), è evidente che la prescrizione 50 della delibera CIPE richiedeva un di più, rispetto alla mera valutazione del coinvolgimento diretto (dal punto di vista territoriale), è cioè la valutazione (come specificato) degli effetti dell'azione di progetto *“per un opportuno intorno”* ai siti

Natura 2000 (come peraltro richiesto dall'art. 6 della Direttiva Habitat), ciò che non è stato fatto.

In sede di commento allo studio per la valutazione di incidenza predisposto da SAT, non ci si può inoltre esimere dal sottolineare come anche detto studio – al pari di tutti gli altri elaborati progettuali – risulti intrinsecamente viziato per aver fatto proprio il tautologico assunto (riproposto da SAT ossessivamente) secondo cui il carattere di affiancamento alla ferrovia (e a breve distanza dalla S.S. Aurelia) del progetto in esame comporterebbe una riduzione consistente delle interferenze rispetto a quelle che avrebbe determinato la realizzazione di un nuovo corridoio viario.

L'errore di fondo, a ben vedere, è sempre lo stesso: non è assolutamente vero infatti che l'affiancamento del tracciato dell'autostrada alla Ferrovia determini - come affermato da SAT - una riduzione delle interferenze ed anzi, è vero esattamente il contrario.

L'Associazione Colli e Laguna – così com'è stato fatto per tutti gli altri comparti fin qui esaminati – ha chiesto al **Dr. Carlo Scoccianti** (biologo, docente universitario, progettista e direttore scientifico di numerose oasi e aree protette toscane, autore di numerose pubblicazioni scientifiche in materia, tra l'altro, proprio di mitigazione dell'impatto delle infrastrutture viarie sulla fauna, oltre che grande conoscitore dell'area di cui si tratta dal punto di vista naturalistico) di sottoporre a valutazione critica lo studio di incidenza depositato da SAT.

Le conclusioni cui è giunto il Dr. Scoccianti sono inequivocabili: lo studio in questione è privo di ogni dignità scientifica, essendo interamente costruito sul già richiamato assunto - del tutto *“inverosimile dal punto di vista ecologico scientifico”* - secondo cui il progetto sarà sostanzialmente privo di interferenze soltanto perché inserito in un fascio infrastrutturale esistente (*cfr.* relazione Dr. Scoccianti allegata alle osservazioni dell'Associazione Colli e Laguna).

Il Dr. Scoccianti spiega per quale motivo tale apodittico assunto sia totalmente fallace con ricchissimi riferimenti bibliografici e con argomentazioni scientifiche inoppugnabili, demolendo letteralmente lo studio di incidenza depositato da SAT e giungendo alla inequivocabile conclusione che: *“da un lato l’alterazione dell’equilibrio ecosistemico del territorio attraversato, dall’altro il connesso rischio anche sugli utenti della futura infrastruttura si ritengono essere motivi sufficienti affinché tutta l’infrastruttura venga ripensata e riprogettata completamente rispetto alla questione dell’effetto ‘barriera ecologica’”* (*ib.*).

Il Dr. Scoccianti, in altre parole, non ritiene che il tracciato in questione - così come sviluppato nel progetto depositato da SAT il 1 dicembre 2016 - abbia alcuna possibilità di essere realizzato nella localizzazione prescelta.

Ad ulteriore dimostrazione della scarsa (per non dire nulla) cura con la quale è stato predisposto, oltre ad uno *“scarso grado di approfondimento”* ed una *“carenza anche rispetto alla consultazione delle fonti bibliografiche e/o dei vigenti strumenti di pianificazione del territorio”*, il Dr. Scoccianti rileva inoltre – *ad abundantiam* – una gravissima omissione

nello studio di incidenza di SAT, *i.e.* la totale assenza di ogni tipo di valutazione sul sito di interesse regionale (SIR) IT 51°0101 “Campo Regio” (*ib.*).

Infine, il Dr. Scoccianti denuncia:

- la mancata considerazione degli impatti cumulativi – così come richiesto dalla normativa di settore, che ne risulta pertanto insanabilmente violata - con il progetto redatto nel dicembre 2014 dal Commissario Delegato ex L. 228/2012 (Regione Toscana – Settore Difesa del Suolo ‘*Realizzazione della cassa di espansione di Campo Regio – I Stralcio – Progetto definitivo*’) che va a interessare proprio l’area limitrofa al SIR IT51A0101 ‘Campo Regio’;
- l’omessa considerazione dell’avvenuto riconoscimento dei SIC e delle ZPS coinvolti nell’area di progetto quali *Zone Speciali di Conservazione (ZSC)*; parimenti omessa è stata la valutazione della coerenza dell’opera con le specifiche *misure di conservazione obbligatorie* per le ZSC di cui alla Del. G.R. 1223/2015;
- l’omessa specifica analisi dei possibili fattori di incidenza negativa rispetto agli habitat e alle specie presenti nelle ZSC;
- l’omessa valutazione delle possibili interazioni negativa sulla qualità delle acque della Laguna di Orbetello, la cui fragilità è a tutti nota.

Si rinvia, per ogni dettaglio, alla relazione del Dr. Scoccianti, i cui contenuti devono intendersi qui integralmente richiamati.

Analisi costi-benefici (SUA-0800) - studio del traffico (STD-0050)

Al paragrafo 3.3.1. dell'elaborato contenente l'analisi costi-benefici (SUA 0800) è descritta l'analisi dei flussi di traffico, sulla base dei quali sono stati estratti i dati di base che hanno consentito la determinazione del risparmio di tempi (uno dei benefici maggiormente enfatizzati da SAT nell'elaborato in parola).

Con riferimento ai veicoli leggeri, i flussi all'attualità sono stati proiettati agli scenari futuri adottando un tasso di incremento annuo pari al 3% per il periodo 2022-2030 (stesso valore per i veicoli pesanti) e pari all'1% (2% per i veicoli pesanti) per il periodo 2030-2040 (dal 2040 al 2046, anno di scadenza della concessione, il flusso è stato ritenuto costante sia per i veicoli leggeri che per quelli pesanti).

Trattasi di valutazione priva di ogni fondamento scientifico: come noto, infatti, i dati del traffico risentono di una serie di variabili che rendono estremamente difficile un calcolo statistico.

Certamente, considerato anche il momento di crisi economica che sta attraversando il nostro paese, non vi è alcun indicatore (né SAT specifica da dove ha tratto tale ottimistico dato) che possa fondare la stima dell'incremento del 3% del traffico su base annua per il periodo 2022-2030.

Già in passato SAT ha prodotto dati relativi alla stima dei flussi di traffico attesi sulla A12 che si sono rivelati clamorosamente errati.

La contraddizione risulta oggi ancora più evidente, se si considera

che nello stesso studio sul traffico oggi depositato da SAT (elaborato STD-0050) la società incaricata di sviluppare il modello, *Steer Davies Gleave*, afferma nel disclaimer iniziale che, non essendo stato possibile eseguire nuove indagini, lo studio si basa sui modelli sviluppati nel periodo 2009-2010, permangono pertanto “*termini di incertezza per via della scarsità di dati disponibili al momento delle elaborazioni*”; eventi esterni, non considerati nello studio, “*possono produrre scostamenti, anche rilevanti, fra i dati previsti nello studio e quelli reali*”.

Addirittura, a pag. 10 dello studio sul traffico, si afferma espressamente che “*negli anni successivi all’ultimo rilevamento i livelli di traffico nell’area di studio hanno subito un forte calo dovuto alla crisi economica [...]*”.

Ancora a proposito del traffico, rilevano inoltre le sorprendenti incongruenze tra quanto affermato nella sintesi non tecnica (fin dalla pag. 2) e nella relazione generale a proposito dell’aumento del traffico e quanto affermato non solo nello studio del traffico di cui sopra, ma anche nella delibera 14.7.2015 n. 734 della Regione Toscana nella quale, nel recepire il protocollo di intesa del maggio 2015, la Regione richiama la “*necessità avanzata da SAT di un ridimensionamento del progetto approvato dal CIPE per non mettere in crisi il Piano Economico Finanziario in considerazione di una serie di elementi, quali il crollo della domanda di trasporto e le mutate condizioni finanziarie, nonché il venir meno della garanzia di un ipotizzato contributo pubblico per la realizzazione dell’asse autostradale*”.

Come dato vedere, vi è una intrinseca contraddittorietà tra quanto

affermato da SAT nella valutazione costi-benefici e gli stessi documenti depositati dalla proponente aventi ad oggetto le stime del traffico.

La questione è stata affrontata nella relazione dell'Ing. La Spada allegata alle osservazioni dell'Associazione Colli e Laguna nella quale, a proposito dello studio del traffico depositato da SAT, si dimostra con dovizia di particolari come, al contrario di quanto affermato dalla proponente, *“non è prevedibile un aumento dei flussi, sia per il perdurare della crisi economica, sia per il previsto inserimento di pedaggi, sia per la modesta diminuzione dei tempi di percorrenza tra lo stato ante e post-operam, soprattutto in considerazione del fatto che il pedaggio verrà realizzato mediante sistema aperto, il quale implica l'obbligo di fermarsi ad ogni barriera dislocata lungo il percorso: a velocità libera, con l'attuale tracciato, il percorso Ansedonia - Fonteblanda può essere effettuato in circa 18 minuti (fonte dati google); ipotizzando di effettuare lo stesso percorso ad una velocità costante di 130 km/h si impiegherebbero invece circa 11 minuti, ma inserendo il perditempo dovuto ai tre caselli da attraversare (considerando un perditempo di poco più di un minuto tra sosta al casello e manovra di decelerazione e accelerazione), il tempo di percorrenza autostradale salirebbe a circa 14,5 minuti, con un beneficio di soli 3,5 minuti, a fronte del pagamento di un pedaggio (cfr. relazione Ing. La Spada allegata alle osservazioni dell'Associazione Colli e Laguna).*

Da ultimo (certo non per ordine di importanza), giova rilevare una carenza dell'analisi costi benefici – se possibile – ancor più grave rispetto a quanto fin qui segnalato, laddove non considera minimamente (alla voce “costo sociale dell'opera”, a ben vedere

neanche riportato): la demolizione di numerosi immobili abitativi (specialmente nel lotto 5B); la distruzione di opere di urbanizzazione con conseguente perdita degli standards urbanistici per l'intera zona produttiva di Campolungo; l'interclusione di numerose abitazioni che si ritroveranno di fatto rinchiusi tra complanari e ferrovia; la creazione di una serie di barriere visive che comprometteranno per sempre il paesaggio; il sovraccarico della viabilità pubblica non soggetta a pedaggiamento, con conseguente difficoltà negli spostamenti locali; la definitiva alterazione morfologica dell'area con compromissione del patrimonio culturale, archeologico e paesaggistico; la preclusione dello sviluppo e riassetto urbanistico previsto dagli strumenti di pianificazione; la preclusione di ogni possibilità di sviluppo per numerose aziende di medie/piccole dimensioni, le quali non raggiungeranno più la minima unità fondiaria richiesta; etc. etc.

Relazione paesaggistica (AUA – 001)

La fascia costiera circostante la Laguna di Orbetello risulta essere una delle zone della Regione Toscana maggiormente sottoposta a vincoli paesaggistici.

Sono ben 5 i decreti ministeriali con i quali sono state dichiarate zone di notevole interesse pubblico le aree in questione (Si tratta di: Pineta della Feniglia (D.M. 22.8.1959), Tombolo della Giannella (D.M. 4.12.1964), l'intero Monte Argentario (D.M: 21.2.1958), il centro urbano di Orbetello (D.M. 6.2.1976); uno di questi (D.M. 14.4.1989), interessa “*il sistema montuoso al limite Est della laguna di*

Orbetello da località Sette Finestre a Località Parrina” - vale a dire proprio la zona sovrastante l’area interessata dall’opera *de qua* -, in relazione al quale impone che *“qualunque progetto di opere che possano modificare l’aspetto esteriore della zona in questione”* deve essere presentato alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione.

SAT ha affrontato il tema nella relazione paesaggistica (AUA – 001), elaborato sottoposto a valutazione critica nella relazione del Prof. Baldeschi allegata alle osservazioni dell’Associazione Colli e Laguna, il quale ha rilevato ancora una volta una sorprendente serie di omissioni, errori di valutazione e macroscopiche inesattezze, oltre alla consueta totale elusione delle prescrizioni del Piano paesaggistico: *“I riferimenti al Piano paesaggistico sono anche in questo documento assai pasticciati e non sempre conformi e coerenti. A pag. 39 e seguenti, ad esempio, laddove si citano le “invarianze strutturali del paesaggio” riferite ai “caratteri idrogeomorfologici” “ecosistemici” e ai “morfotipi rurali” (liquidando velocemente e impropriamente i morfotipi insediativi in quanto avrebbero fatto emergere alcune incongruenze del Progetto) vengono riportate varie immagini e stralci descrittivi tratti dal piano, ma nessuna delle indicazioni di carattere normativo, delle quali evidentemente, così come dell’impianto complessivo del piano, non si è assolutamente tenuto conto. E in effetti, nelle schede di valutazione degli impatti, si può leggere - ad esempio a pag. 98 - che le “modificazioni dell’assetto insediativo storico” nel tratto Orbetello Scalo-Ansedonia vengono risolte con “campagna e sondaggi archeologici preventivi”, dimostrando una totale incomprensione relativa agli stessi concetti basilari della pianificazione paesaggistica. Nel tratto a monte è ancora peggio: le “modificazioni all’assetto insediativo storico” vengono rilevate solo con*

riferimento ai beni vincolati (fraintendendo con ciò il significato attribuito dal Codice ai Piani paesaggistici e con i limiti evidenziati ante) e non viene peraltro riportata alcuna scelta progettuale finalizzata a trattare il problema. In tutti i tratti, peraltro, la valutazione degli impatti con riferimento a diverse voci (in particolare “suddivisione”, “frammentazione”, “modificazione dell’assetto percettivo...”, “dei caratteri strutturanti del territorio agricolo”) non tiene assolutamente conto dell’impatto degli svincoli, riportando l’assenza di impatti anche quando questi sono palesi. Rispetto alle carenze dei riferimenti al Piano paesaggistico fin qui richiamate, si ricorda che il Piano paesaggistico regionale comprende fra diversi documenti un apposito elaborato dedicato a ciascun Ambito di paesaggio, in questo caso l’Ambito Bassa Maremma e Ripiani tufacei. Rispetto ai contenuti di valenza esplicitamente normativa dell’elaborato d’Ambito, nella Relazione paesaggistica vengono riportati soltanto gli obiettivi di sintesi definiti dal piano per l’ambito di paesaggio in questione, ma non le relative direttive, che sono assai più incisive e dettagliate, e nemmeno gli indirizzi per le politiche riferiti a ciascuna invariante strutturale (a questo proposito è scorretta anche la continua citazione del fatto che il Pit avrebbe assunto valenza paesaggistica soltanto a partire dal 2015, dal momento che le salvaguardie del piano adottato sono diventate operative nel luglio 2014). Che si tratti di un pasticcio taglia-incolla è palesemente denunciato dal fatto che a pag.13 della Relazione Paesaggistica si riporta che “La proposta di modifica del PIT del 2014, ad oggi in fase di approvazione...”).

Sull’approvvigionamento degli inerti

Riguardo ai circa 1,9 milioni di mc. di inerti necessari per la realizzazione della massicciata autostradale e delle opere

ingegneristiche connesse del lotto 5B, lo studio di impatto ambientale riporta esclusivamente il censimento dei siti di cava (attivi o dismessi) presenti in un areale compatibile con le possibilità di trasporto.

A conferma di quanto precedentemente evidenziato, anche in tema di “approvvigionamento di inerti” è assente, tra le elaborazioni progettuali, il necessario riferimento al contenuto delle direttive di cui alla Disciplina d’uso della scheda ambito di paesaggio n. 20 “*Bassa maremma e ripiani tufacei*” del Piano paesaggistico, relativa ai territori interessati dal progetto autostradale.

Nello specifico, all’obiettivo n. 4 “*salvaguardare e valorizzare i rilievi dell’entroterra e l’alto valore iconografico e naturalistico dei ripiani tufacei, reintegrare le relazioni ecosistemiche, morfologiche, funzionali e visuali con le piane costiere*” sono correlate 15 direttive di cui la n.4.7 prevede di “*migliorare i livelli di sostenibilità ambientale e paesaggistica delle attività estrattive [...] anche evitando l’apertura di nuovi siti estrattivi e riqualificando quelli dismessi*”.

In manifesta violazione della direttiva testé richiamata SAT, ritenendo evidentemente non necessario valutare gli effetti negativi conseguenti all’approvvigionamento di una così rilevante quantità di inerti, omette ogni motivazione in ordine alle scelte progettuali effettuate rispetto ai contenuti della Disciplina d’uso del Piano paesaggistico, che ne risulta pertanto insanabilmente violato.

Studio archeologico

Con riferimento allo studio archeologico, deve essere contestata l'assoluta illogicità della scelta di SAT nel momento in cui abbandona il tracciato di cui al progetto preliminare per non incorrere nel rischio (meramente ipotetico, trattandosi di territorio "inesplorato") di interferenze archeologiche, prediligendo un tracciato (come quello di cui oggi si tratta) che interessa un territorio **sicuramente** cosparso di resti archeologici.

A dimostrazione di come SAT non abbia minimamente considerato lo straordinario patrimonio archeologico presente nell'area, arrivando in alcuni casi a progettare il transito di complanari immediatamente a ridosso ovvero addirittura sopra reperti archeologici di grande valore, si consideri il tracciato della complanare in uscita da Orbetello direzione Ansedonia.

Ebbene, la complanare, dopo aver compiuto una curva (di cui peraltro sembra non esserci alcuna necessità dal punto di vista strutturale, ciò che fa pensare che SAT non abbia neanche effettuato sopralluoghi in loco), va a transitare esattamente nel punto in cui sono presenti resti di origine romana e spagnola (tra cui un arco, perfettamente conservato), distruggendo peraltro una parte del tracciato della vecchia aurelia.

E' evidente che tale sito, rilevante dal punto di vista storico-culturale, conterrà in tutto il suo intorno una quantità rilevante di resti archeologici che SAT non ha minimamente considerato.

Per maggiori dettagli (anche fotografici) si rinvia alle relazioni tecniche dell'Ing. La Spada e del Geom. Tellini allegata alle osservazioni dell'Associazione Colli e Laguna.

Mancata rispondenza del progetto definitivo al progetto preliminare ed alle prescrizioni dettate dal CIPE

Nella relazione di sintesi al progetto definitivo, si è visto come SAT giustifichi le proprie scelte progettuali come adottate in ottemperanza a quanto previsto dalla DGR 916/2013 e dalla delibera CIPE 85/2012.

Si è visto sopra come così non è, dal momento che le prescrizioni contenute sia nella delibera 916/2013 che nella delibera 85/2012 sono state manifestamente disattese.

Come noto, già nel 2011 SAT aveva affermato di essere stata costretta a rivedere il tracciato di tutta la tratta toscana del tronco sud in ottemperanza alle prescrizioni contenute nella delibera con la quale il CIPE, nel dicembre 2008, aveva approvato il progetto preliminare.

Trattasi di affermazione inveritiera: come ormai noto a tutti, le scelte progettuali di SAT - totalmente difformi, e per certi versi antitetiche, rispetto al preliminare - sono state dettate dalla semplice volontà di ridurre all'osso i costi di realizzazione dell'opera, a seguito dell'azzeramento del valore di subentro.

Così come nel 2011, ancora una volta oggi ci troviamo di fronte al tentativo di SAT di giustificare le proprie scelte richiamando - a sproposito - le delibere del CIPE (in questo caso, la 85/2012) e della Regione Toscana, copertura che tuttavia non può valere dal momento che tutte le prescrizioni provenienti dall'uno e dall'altra sono state manifestamente disattese.

La conseguenza è che il nuovo progetto di variante sul lotto 5B non potrà ricevere approvazione da parte del CIPE, per un duplice ordine di motivi: *i)* lo stesso è contrario alle prescrizioni imposte dal CIPE stesso e dalla Regione Toscana in sede di approvazione del progetto definitivo sugli altri lotti, con le delibere sopra richiamate (85/2012 e 9116/2013); *ii)* il progetto contrasta inoltre chiaramente con le previsioni di cui alla delibera CIPE di approvazione del progetto preliminare del dicembre 2008.

Non è consentito infatti al proponente in sede di progettazione definitiva di stravolgere, come nel caso di specie, la filosofia progettuale complessiva del preliminare (già sottoposto a valutazione di impatto ambientale, con esito positivo) dando vita ad un progetto completamente nuovo, per di più falsamente ottemperando alle prescrizioni date dal CIPE sul preliminare medesimo.

Non sarà sufficiente, in un siffatto caso, sottoporre il nuovo progetto a valutazione di impatto ambientale, giacché il progetto contrasta con l'intera filosofia del tracciato di cui il preliminare approvato nel 2008.

Nel caso di specie, peraltro, come abbiamo avuto modo di vedere sopra, lo studio di impatto ambientale predisposto da SAT è carente, contraddittorio, erroneo e pertanto assolutamente inattendibile.

Violazione e falsa applicazione dell'art. 22 D. Lgs 152/2006 e s.m.i. co. 3 lettera d) – opzione zero

L'art. 22 D. Lgs 152/2006 e s.m.i. co. 3 lettera d) prevede che lo

studio di impatto ambientale contenga *“una descrizione sommaria delle principali alternative prese in esame dal proponente, ivi compresa la cosiddetta opzione zero, con indicazione delle principali ragioni della scelta, sotto il profilo dell'impatto ambientale”*.

Nel caso di specie le motivazioni che la proponente ha portato a sostegno della propria iniziativa progettuale - con riferimento alla valutazione delle principali alternative prese in esame - appaiono a dir poco tautologiche e apodittiche (la qual cosa risulta ancor più grave, se considerata con riferimento all'incredibile serie di omissioni, incongruenze ed errori di valutazione rilevati nelle presenti osservazioni).

Dal momento che la D.G.R. 916/2013 ha recepito le indicazioni delle precedenti delibere regionali nelle quali erano stati valutati una serie di tracciati alternativi, affermando di aver rispettato la predetta delibera SAT si libera in un sol colpo dell'onere di cui all'art. 22 D. Lgs. 152/2006.

Senonché, come si è visto, ciò non corrisponde al vero, come dimostrato dalle molteplici perizie a firma di autorevolissimi esperti allegare alle presenti osservazioni (dalle quali emerge una verità diametralmente opposta rispetto a quella rappresentata da SAT, e cioè che per limiti fisici, territoriali, ambientali, urbanistici, paesaggistici, naturalistici e normativi l'unica soluzione praticabile, nel caso di specie, sia proprio quella dell'opzione zero).

Né può la proponente trincerarsi dietro il solito mantra dell'opera di interesse strategico nazionale: la normativa speciale in materia di VIA per le “grandi opere” in nessun modo consente infatti di

derogare a quanto previsto dall'art. 22 D. Lgs 152/2006 e s.m.i. co. 3 lettera *d*).

La verità è che il procedimento fin qui seguito non individua un unico e completo progetto assoggettato a VIA, non individua la soluzione di minor impatto, e non realizza uno studio neanche sommario delle alternative di tracciato o di altre soluzioni né esamina l'opzione zero.

La VIA oggetto di contestazione, dal punto di vista procedurale, appare manchevole della pur minima e necessaria descrizione sommaria delle principali alternative prese in esame dal proponente, sotto il profilo dell'impatto ambientale e, soprattutto, per quanto riguarda l'intera tratta.

Tale mancanza non appare di poco conto, traducendosi, al contrario, in un gravissimo difetto dell'intera istruttoria del procedimento VIA.

Il relativo procedimento, per assolvere alla prioritaria funzione di tutela ambientale, deve consentire la verifica e la valutazione delle varie possibilità progettuali di realizzazione dell'intero intervento, ivi inclusa la c.d. opzione zero, ossia la possibilità di non realizzare l'intervento medesimo, in una visione ampia che tenga conto del rapporto costi-benefici in termini fisici, sociali, economici, paesaggistici ed ambientalistici, di ogni opzione possibile.

Anzi, proprio al fine di rendere più efficace la comprensione e la partecipazione delle istituzioni e dei cittadini, le normative comunitarie prescrivono di partire dall'opzione zero, vale a dire utilizzare lo *status quo* apportandovi le minime ed essenziali

correzioni ed aggiornamenti.

Da quanto suesposto va da sé, come logica conseguenza, che se si fosse proceduto a ripetere la VIA sull'intero tracciato si sarebbe imposto anche l'esame della "alternativa zero", ovvero il mantenimento dell'Aurelia, con le opportune modificazioni e messa in sicurezza, lasciandola comunque come strada statale, senza alcuna necessità di privatizzarla e pedaggiarla come autostrada (così come SAT ha già fatto, del resto, con riferimento a tutto il tronco a nord di Grosseto; *cf.* Protocollo di intesa sottoscritto con le amministrazioni nel maggio 2015).

Tuttavia, tale eventualità non è stata in alcun modo presa in considerazione dalla proponente.

Richiesta di inchiesta pubblica e di convocazione di sintetico contraddittorio con il proponente

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 co. 6 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., preso atto di tutto quanto sopra emancipato, tenuto conto dei pareri sfavorevoli espressi dalle amministrazioni locali, considerato lo straordinario valore ambientale e paesaggistico dell'area interessata dal progetto e gli interessi sociali coinvolti, si chiede l'indizione di un'**inchiesta pubblica** per l'esame dello studio di impatto ambientale, dei pareri forniti dalle pubbliche amministrazioni e delle osservazioni dei cittadini e delle associazioni quali quella esponente.

In subordine, ex art. 24 co. 8 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., si chiede che il proponente venga chiamato, prima della conclusione della

fase di valutazione, ad un sintetico contraddittorio con i soggetti che hanno presentato osservazioni.

Tutto ciò osservato, preso atto che il progetto definitivo depositato da SAT è manifestamente incompleto, erroneo, carente e contraddittorio e che lo Studio di impatto ambientale ad esso allegato è parimenti viziato da numerosissime carenze/errori di metodo e di merito, omissioni, anomalie, contraddizioni, profili di violazione di legge e tratti evidenti di illogicità, tutti precisati nelle osservazioni e nelle relazioni allegate, riservata ogni iniziativa giudiziaria nella denegatissima ipotesi di approvazione del progetto medesimo (anche sotto il profilo strettamente risarcitorio), l'esponente

CHIEDE:

- a) **a SAT**, cui sono indirizzate ai sensi e per gli effetti dell'art. 166 co. 2 D. Lgs. 163/2006, di fornire esaustiva risposta a tutte le contestazioni sollevate nelle presenti osservazioni e nelle relazioni allegate oltre che nelle relazioni allegate a e di rinunciare, per l'effetto, all'attuazione della previsione della viabilità che interessa i terreni di cui trattasi, e quindi per detti beni annullare l'avvio del procedimento e/o in ogni caso interrompere il procedimento finalizzato all'approvazione del progetto definitivo, alla localizzazione dell'opera, all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ed alla dichiarazione di pubblica utilità in quanto il progetto medesimo è illegittimo ed insanabilmente viziato per le ragioni illustrate nel presente atto;

- b) al **Ministero dell'ambiente e delle tutela del territorio**, cui le presenti sono indirizzate ai sensi dell'art. 183 co. 4 D. Lgs. 163/2006, tenuto conto ai fini delle valutazioni di propria competenza delle osservazioni giuridiche e delle relazioni tecniche allegate alla presente, considerato che il progetto definitivo è inadempiente alle prescrizioni di cui alla D.G.R. 916/2013 ed alle delibere presupposte Comune di Orbetello n. 291 del 4 ottobre 2013 e Provincia di Grosseto n. 182 del 1 ottobre 2013, preso atto che lo studio di impatto ambientale predisposto da SAT sul progetto definitivo è gravemente carente, erroneo, contraddittorio e, per ciò solo, illegittimo, provveda a dare notizia dell'inottemperanza testé denunciata in sede di Conferenza dei servizi, al fine dell'eventuale rinnovo dell'istruttoria previa declaratoria di irricevibilità dello Studio di impatto ambientale medesimo ed esprima, in ogni caso, il proprio **giudizio negativo** di compatibilità ambientale;
- c) alla **Regione Toscana**, considerato che il progetto definitivo è manifestamente inadempiente rispetto alle prescrizioni di cui alla D.G.R. Toscana n. 916/2013 ed alle delibere presupposte Comune di Orbetello n. 291 del 4 ottobre 2013 e Provincia di Grosseto n. 182 del 1 ottobre 2013, di **negare l'intesa** sulla localizzazione dell'opera;
- d) che, ai sensi dell'art. 24 co. 6 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., sia indetta un'**inchiesta pubblica** per l'esame dello studio di impatto ambientale, dei pareri forniti dalle pubbliche amministrazioni e delle osservazioni dei cittadini e delle associazioni. Ai sensi dell'art. 24 co. 8 D. Lgs. 152/2006 e

s.m.i., qualora non abbia luogo l'inchiesta testé richiesta, si chiede che il proponente venga chiamato, prima della conclusione della fase di valutazione, ad un **sintetico contraddittorio** con i soggetti che hanno presentato osservazioni.

- e) ai sensi dell'art. 167 co. 2 D. Lgs. 163/2006, attesa l'incompletezza, la contraddittorietà e l'illogicità del progetto definitivo, peraltro carente degli elementi progettuali prescritti, che le amministrazioni competenti dispongano il rinvio del progetto a nuova istruttoria e che il CIPE, valutata la rilevanza delle carenze/errori/omissioni/contraddizioni/ profili di illogicità sopra segnalati, disponga la chiusura della procedura e il rinvio del progetto a SAT.

Riservata ogni ulteriore osservazione alla lettura delle controdeduzioni, si chiede che le presenti osservazioni e le relazioni allegate siano acquisite agli atti del procedimento e si esprime la volontà degli osservanti di partecipare - in ossequio a quanto previsto dagli artt. 9 e 10 l. 241/1990 e s.m.i. - a tutte le fasi procedurali a venire, senza acquiescenza alcuna agli atti fin qui adottati.

In allegato:

1. relazione contabile Dr. Cerulli;
2. relazione tecnica Geom. Tellini;
3. relazione Arch. Lindo Bondoni.

Con **rinvio esplicito a tutti gli allegati alle osservazioni dell'Associazione Colli e Laguna di Orbetello menzionati in narrativa**, i cui contenuti devono intendersi qui integralmente richiamati.

Orbetello, lì 28 gennaio 2017

Avv. Michele GRECO

Relazione di stima della società

I.P.A.T. S.n.c..

Il sottoscritto Dott. Davide Cerulli, Consulente del Lavoro, con studio in Orbetello, iscritto all'Albo dei CdL della Provincia di Grosseto, n. 207 di matricola, ha ricevuto incarico per giungere ad una stima del valore economico della ditta stessa, con riferimento alla data del 1 gennaio 2016.

1 - Cenni storici e generali

Questo documento ha come oggetto la determinazione del valore del capitale economico della società "I.P.A.T. S.n.c. di Grisostomi - Giunti - Bibbiani" alla data del 1 gennaio 2016.

Dalla copia del certificato camerale risultano i seguenti dati di carattere storico e generale:

- La ditta ha iniziato l'attività d'impresa in data 11 luglio 1979; attualmente risulta avere il Codice Fiscale e il numero d'iscrizione al Registro delle Imprese presso la CCIAA della Maremma e del Tirreno 00265870535 nella sezione ORDINARIA; è altresì iscritta al Registro Economico Amministrativo (R.E.A.) con il numero GR - 61123.
- L'attività esercitata è: commercio all'ingrosso e al minuto di generi alimentari vari e bevande alcoliche e analcoliche prodotti per l'igiene della casa e della persona, prodotti chimici e articoli vari.
- La sede sociale è a ORBETELLO (GR) , via Aurelia Nord, km. 145,350.

2 – L'impresa e il mercato in cui opera

2.1 – I prodotti e la produzione

La Società svolge attività tipicamente commerciale vendendo per la quasi totalità i propri prodotti alle aziende commerciali al dettaglio e ai pubblici esercizi del comune di Orbetello e della zona circostante.

2.2 – Il mercato e i clienti

Posto che la Società da sempre tiene la sua contabilità in maniera ordinaria, la valutazione sarà effettuata prendendo in esame le annualità dal 2013 al 2015, nonché la situazione provvisoria al 31/12/2016 ed esaminando alcuni dati generali relativi all'attività (valori espressi in Euro).

- I ricavi delle vendite del periodo base si sono attestati sui valori espressi nella tabella di cui all'allegato 3.
- Dalla stessa fonte vengono estratti i dati relativi ai costi afferenti alle vendite.

2.3 – Altre informazioni

La società ha alle sue dipendenze n. 12 lavoratori a tempo indeterminato di cui 2 amministrativi e 10 magazzinieri e autisti, inoltre vi lavorano anche i 4 soci. La società possiede n. 2 fabbricati di cui uno tramite contratto di leasing (allegato n. 4). I dati relativi al contratto sono i

Relazione di stima della società
I.P.A.T. S.n.c. di Grisostomi – Giunti - Bibbiani

seguenti: n. 223672 del 7 marzo 2006 per euro 637.783,47 della durata di 15 anni; la scadenza sarà in data 7 marzo 2021, dopodiché la proprietà sarà ufficialmente di Ipat Snc.

La società, inoltre, ha versato al Consorzio Campolungo per le opere di urbanizzazione € 179.893,89 Come da scheda contabile allegata (allegato n. 5)

3 - Il criterio di valutazione dell'azienda

Nessuna normativa di legge, civilistica o fiscale, indica quale metodo debba essere seguito nella valutazione di un'azienda o di un suo ramo. Tale indicazione non è fornita neppure quando la relazione di stima è richiesta in casi previsti dalla legge. Sorge tuttavia l'obbligo per il professionista di dichiarare il criterio seguito, in quanto può avere differente credibilità in relazione alle diverse situazioni in cui trova applicazione e, comunque, per rispondere ai principi di base previsti dalle norme.

La perizia si rivolge sostanzialmente ad una società di carattere commerciale (dato il tipo di attività svolta) e il metodo di valutazione che sembra più idoneo a rappresentarne il valore è quello finanziario, in particolare la valutazione dei flussi di cassa in un orizzonte temporale definito.

Poiché la valutazione aziendale che viene effettuata è motivata dalla possibile perdita di valore che potrebbe derivarne in seguito alla costruzione del tracciato autostradale presentato da S.A.T. S.p.a., non soltanto nell'ipotesi di una perdita di mercato, ma anche di valore immobiliare si procederà anche ad una valutazione di tipo patrimoniale.

5 - Metodo dei flussi di cassa

Il metodo dei flussi di cassa, in termini semplificati, definisce l'azienda come un istituto perdurante nel tempo in grado di produrre ricchezza attraverso un saldo attivo tra le entrate e le uscite finanziarie. In questa sede si privilegia il flusso di cassa anziché il flusso di reddito in quanto quest'ultimo è molto più dipendente da fattori terzi rispetto alla gestione aziendale (politiche fiscali, altri redditi dei soci, agevolazioni, etc.) nonché da una serie di elementi soggettivi quali la valutazione del magazzino, le svalutazioni o l'applicazione dei coefficienti di ammortamento.

Il flusso di cassa è, banalmente, il saldo tra le entrate e le uscite della gestione in un definito arco temporale. Di solito un esercizio corrisponde ad un anno (solare o civile); per ottenere un valore dalla nostra valutazione occorre stabilire un arco temporale pluriennale. Questo arco di tempo può essere estremamente variabile in base al tipo di attività economica svolta: nel nostro caso adotteremo un intervallo quinquennale.

Oltre a ciò dobbiamo distinguere tra il flusso di cassa operativo e flusso di cassa *equity*. Nel secondo caso il valore del flusso di cassa è influenzato, oltre che dalla gestione, anche dai proventi e dagli oneri finanziari. Pur ritenendo questo secondo approccio più corretto in un'ottica orientata agli investitori devo ritenere che il caso in specie rappresenti meglio la realtà dei fatti in quanto il valore che si rappresenta va ad indicare il valore che si rischia di perdere in caso di

svalutazione dovuta ai lavori previsti per l'ammodernamento autostradale e non già un valore di *equity*.

La formula che consente di trovare il valore cercato è espressa dalla sommatoria dei valori del flusso di cassa operativo fratto il costo medio ponderato del capitale estesa nell'arco temporale con il cosiddetto Valore Terminale (l'attualizzazione dei flussi di cassa nel periodo successivo a quello considerato) fratto lo stesso costo medio ponderato del capitale lungo lo stesso periodo di tempo. A questo valore vanno sottratti i debiti e vanno aggiunti eventuali *surplus asset*.

Nelle pagine seguenti si mostrano i dati storici e il risultato finale.

6- Il metodo patrimoniale

Il metodo patrimoniale che si intende applicare consente di giungere alla valutazione del capitale economico della società, tramite la riespressione a valori correnti dei cespiti e di tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio aziendale. Il valore dell'azienda (W) corrisponde, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti, in base alla seguente formula $W=K$.

Tale metodo ha il pregio di consentire una stima del patrimonio aziendale a valori correnti di sostituzione: stima analitica, perché effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio; a valori correnti, perché basata sui prezzi di mercato del momento; di sostituzione, perché l'ipotesi di base è quella del riacquisto degli elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Nell'ambito dei metodi di valutazione patrimoniali, si distingue tra metodi patrimoniali semplici e metodi patrimoniali complessi: nei primi, non sono considerati ai fini della valutazione i beni immateriali; nei metodi patrimoniali complessi si considerano, viceversa, anche i beni immateriali.

Per la stima del capitale economico della società "I.P.A.T. S.n.c." alla data del 1° gennaio 2016, si è partiti dai dati contenuti nella situazione patrimoniale della società alla data del 31/12/2015, essendo accertata la mancanza di scostamenti di rilievo tra il patrimonio alla data di riferimento della stima e il patrimonio alla data della situazione patrimoniale suddetta.

A tal fine è stata presa in considerazione la situazione del patrimonio netto al 31/12/15 rettificato delle poste non contabilizzate o alla luce dei dati non corrispondenti ai reali valori in carico.

7 – La determinazione del patrimonio netto rettificato

Il patrimonio netto rettificato (K), alla data del 31 dicembre 2015, è determinato mediante:

- la verifica della consistenza delle poste attive;
- la verifica delle poste passive;
- la riespressione a valori correnti delle poste attive o passive, ove il valore contabile non sia giudicato congruo.

Stato Patrimoniale

2013

2014

2015

I.P.A.T. S.n.c., Euro

Crediti verso clienti	679.532	703.987	679.532
(Debiti verso fornitori)	(481.308)	(642.201)	(481.308)
Rimanenze	531.152	642.570	531.152
(Fondo T.f.r.)	(29.889)	(29.873)	(29.889)
Altre attività/(passività) operative	(41.564)	(49.845)	(41.564)
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	657.923	624.638	657.923
Beni materiali	1.359.131	1.369.260	474.209
(Fondo ammortamento)	(430.375)	(442.810)	(275.107)
Partecipazioni e titoli	72.000	0	72.000
Beni immateriali	133.995	144.168	133.995
(Fondo ammortamento)	(57.222)	(78.659)	(57.222)
Altre attività/(passività) non onerose	(1.878)	(1.878)	(1.878)
CAPITALE INVESTITO NETTO	1.733.574	1.614.719	1.003.920
PATRIMONIO NETTO	133.701		133.701
(Liquidità)	(44.183)	(5.839)	(44.183)
(Titoli negoziabili)	1	1	1
(Crediti fruttiferi verso collegate, controllate, etc.)	80.994	0	(80.994)
Debiti a breve verso banche	606.930	551.547	606.930
Debiti a medio-lungo verso banche	1.118.120	642.201	1.118.120
Debiti verso altri finanziatori	1	294.549	1
DEBITO/(CREDITO) FINANZIARIO NETTO	1.761.863	1.482.458	1.599.876
Patrimonio netto + Indebitamento finanziario	1.895.564	1.482.458	1.733.577

Conto Economico	2013	2014	2015
I.P.A.T. S.n.c., Euro			
FATTURATO	4.953.733	5.227.748	5.247.202
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0
(Acquisti + variazione magazzino)	(4.301.347)	(4.561.793)	(4.535.662)
(Costi variabili)	(92.078)	(116.057)	(79.410)
(Assicurazioni)	(16.993)	(17.250)	(17.522)
Altri proventi ordinari	27.491	22.253	4.885
MARGINE DI CONTRIBUZIONE	570.806	554.900	619.492
(Oneri diversi di gestione)	(86.814)	(48.449)	(49.343)
(Godimento beni di terzi)	(42.876)	(59.278)	(43.054)
(Imposte locali)	(7.535)	(12.392)	(9.495)
(Voce da personalizzare)	0	0	0
(Voce da personalizzare)	0	0	0
VALORE AGGIUNTO	433.581	434.782	517.600
(Costo del lavoro)	(257.227)	(280.769)	(275.330)
(Trattamento di fine rapporto)	0	0	0
MARGINE OPERATIVO LORDO	176.354	154.013	242.270
(Ammortamenti materiali)	(31.903)	(12.435)	(36.810)
(Ammortamenti immateriali)	(19.402)	(21.437)	(20.747)
UTILE OPERATIVO NETTO	125.049	120.140	184.713
Proventi finanziari	153	1	0
(Oneri finanziari)	(150.100)	(126.312)	(158.266)
(Voce da personalizzare)	0	0	0
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0	0
Proventi/(oneri) straordinari netti	65.173	25.051	14.281
UTILE PRIMA DELLE IMPOSTE	40.275	18.881	40.727
(Ires)	0	0	0
(Irap)	(12.326)	(11.033)	(18.486)
UTILE NETTO	27.949	7.848	22.241

Rendiconto Finanziario

2013

2014

2015

I.P.A.T. S.n.c., Euro

Situazione finanziaria netta iniziale	1.761.863	1.482.458	
Margine Operativo Lordo	154.013	242.270	
Disinvestimenti/(Investimenti) materiali	0	0	
Disinvestimenti/(Investimenti) immateriali	0	0	
FLUSSO DI CIRCOLANTE GESTIONE OPERATIVA	154.013	242.270	
Variazione Capitale Circolante Netto	33.285	(33.285)	
FLUSSO DI CASSA GESTIONE OPERATIVA	187.298	208.985	
Proventi/(oneri) finanziari netti	(126.311)	(158.266)	
(Imposte)	0	0	
(Dividendi)	0	0	
FLUSSO DI CASSA GESTIONE RICORRENTE	60.987	50.719	
Aumenti di capitale	0	0	
Saldo (acquisti)/cessioni attività patrimoniali ed altri effetti netti	218.418	(168.136)	
FLUSSO DI CASSA NETTO	279.405	(117.418)	
Situazione finanziaria netta finale	1.761.863	1.482.458	1.599.876

Rendiconto Finanziario storico-prospettico

I.P.A.T. S.n.c., Euro

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Situazione finanziaria netta iniziale	1.761.863	1.482.458	1.599.876	1.569.248	1.424.890	1.277.610	1.127.380	1.127.380
Margine Operativo Lordo	154.013	242.270	320.988	324.198	327.440	330.715	334.022	
Disinvestimenti/(Investimenti) materiali	0	0	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	
Disinvestimenti/(Investimenti) immateriali	0	0	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	
FLUSSO DI CIRCOLANTE GESTIONE OPERATIVA	154.013	242.270	320.986	324.196	327.438	330.713	334.020	
Variazione Capitale Circolante Netto	33.285	(33.285)	(119.241)	(8.486)	(8.571)	(8.657)	(8.743)	
FLUSSO DI CASSA GESTIONE OPERATIVA	187.298	208.985	201.746	315.710	318.867	322.056	325.276	
Proventi/(oneri) finanziari netti	(126.311)	(158.266)	(150.000)	(150.000)	(150.000)	(150.000)	(150.000)	
(Imposte)	0	0	(21.119)	(21.353)	(21.589)	(21.827)	(22.068)	
(Dividendi)	0	0	0	0	0	0	0	
FLUSSO DI CASSA GESTIONE RICORRENTE	60.987	50.719	30.627	144.357	147.279	150.229	153.209	
Aumenti di capitale	0	0	1	1	1	1	1	
Saldo (acquisti)/cessioni attività patrimoniali ed altri effetti netti	218.418	(168.136)	0	0	0	0	0	
FLUSSO DI CASSA NETTO	279.405	(117.418)	30.628	144.358	147.280	150.230	153.210	
Situazione finanziaria netta finale	1.761.863	1.482.458	1.599.876	1.569.248	1.424.890	1.277.610	1.127.380	974.171

METODO DEI FLUSSI DI CASSA SCONTATI

I.P.A.T. S.n.c., Euro

FREE CASH FLOW OPERATIVO	2016	2017	2018	2019	2020	Valore Terminale
Ebit	263.431	266.640	269.882	273.156	276.463	
Imposte sul risultato operativo	(21.119)	(21.353)	(21.589)	(21.827)	(22.068)	
Nopat	242.312	245.288	248.293	251.329	254.395	
Ammortamenti	57.557	57.558	57.558	57.559	57.559	
Svalutazioni, accantonamenti ed altri costi non monetari	1	1	1	1	1	
Autofinanziamento netto	299.870	302.847	305.853	308.889	311.955	
Variazione Capitale Circolante Netto (escluso T.f.r.)	(119.241)	(8.486)	(8.571)	(8.657)	(8.743)	
Utilizzo del Fondo T.f.r.	1	1	1	1	1	
Altre variazioni in aumento/diminuzione	1	1	1	1	1	
Flusso di cassa operativo corrente	180.632	294.362	297.284	300.234	303.214	
Investimenti materiali ed immateriali	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	
Free cash flow operativo	180.630	294.360	297.282	300.232	303.212	<i>3.161.750</i>
Tasso di sconto	0,96	0,87	0,80	0,73	0,66	<i>0,60</i>
Free cash flow operativo scontato	172.545	256.580	236.451	217.901	200.806	<i>1.910.677</i>
Free cash flow operativo scontato e cumulato	172.545	429.126	665.576	883.477	1.084.283	<i>2.994.961</i>

W.A.C.C.

9,59%

Rendimento attività senza rischio	2,0%
Premio medio richiesto per l'investimento in attività d'impresa	3,0%
Fattore di rischio specifico dell'attività in esame	0,00
% di capitale nella struttura finanziaria ideale dell'impresa in esame	67,0%
Costo del denaro per l'impresa in esame, nel momento in cui la sua struttura finanziaria fosse quella ideale	25,00%
Aliquota marginale d'imposta	0,0%
% di debito nella struttura finanziaria ideale dell'impresa in esame	33,0%

VALORE TERMINALE 3.161.750

Flusso di cassa annuo netto dell'ultimo esercizio previsionale	303.212
Tasso di sconto	9,59%
Tasso di crescita dei flussi oltre l'orizzonte	0,0%

Valore attività operativa 2.994.961

(Debito)/Credito finanziario netto	2015	(1.599.876)
Partecipazioni non strumentali	2015	72.000

Valore del capitale economico 1.467.085

Relazione di stima della società
I.P.A.T. S.n.c. di Grisostomi – Giunti - Bibbiani

Si adotta un processo di valutazione definito "semplice" ovvero che non considera le poste di bilancio non contabilizzate quali, ad esempio, i beni immateriali. Questi ultimi, come detto, si considerano integrati, quali elementi complementari, nei beni oggetto di stima.

Situazione patrimoniale alla data del 31 dicembre 2015

ATTIVITA'	31/12/2015	
	<u>Immobilizzazioni</u>	968.737
TERRENI E FABBRICATI (INCR. BENI TERZI)	1.051.640	
MOBILI ATTREZZI	226.500	
IMPIANTI E MACCHINE	35.856	
AUTOMEZZI	233.767	
FONDI DI AMMORTAMENTO	-	
SPESE DA AMMORTIZZARE	-	
	<u>Disponibilità</u>	1.351.624
TITOLI	1.348	
DEPOSITI E CASSA	32.161	
CREDITI	745.383	
MAGAZZINO	538.631	
ALTRO	34.101	
TOTALE ATTIVO		2.320.361
-		
	<u>Patrimonio Netto</u>	519.432
CAPITALE SOCIALE	30.987	
RISERVE	88.727	
VERSAMENTI TITOLARE	399.717	
	<u>Debiti</u>	1.800.929
DEBITI A MEDIO E LUNGO TERMINE	596.960	
DEBITI A BREVE TERMINE	1.203.968	
TOTALE PASSIVO		2.320.361

Relazione di stima della società
I.P.A.T. S.n.c. di Grisostomi – Giunti - Bibbiani

Patrimonio netto rettificato alla data del 31 dicembre 2015

ATTIVITA'	valori	contabili	riclassificati	minusvalenze	plusvalenze
Immobilizzazioni		968.737	1.400.000	- 147.763	579.026
TERRENI EFABBRICATI	1.051.640		1.000.000	- 51.640	
MOBILI ATTREZZI	226.500		200.000	- 26.500	
IMPIANTI E MACCHINE	35.856		-	- 35.856	
AUTOMEZZI	233.767		200.000	- 33.767	
FONDI DI AMMORTAMENTO E PERDI -	579.026		-		579.026
SPESE DA AMMORTIZZARE	-		-	-	
Disponibilità		1.351.624	1.033.509	- 318.115	-
TITOLI	1.348		1.348	-	-
DEPOSITI E CASSA	32.161		32.161	-	-
CREDITI	745.383		500.000	- 245.383	
MAGAZZINO	538.631		500.000	- 38.631	
ALTRO	34.101		-	- 34.101	
TOTALE ATTIVO		2.320.361	2.433.509	- 465.876	579.026

PASSIVITA'	valori	contabili	riclassificati	minusvalenze	plusvalenze
Patrimonio Netto Riclassificato		519.432	632.580	-	113.148
CAPITALE SOCIALE	30.987		30.987	-	-
RISERVE	88.727	-	201.875		113.148
VERSAMENTI TITOLARE	399.717		399.717	-	-
Debiti		1.800.929	1.800.929	-	-
DEBITI A MEDIO E LUNGO TERMINE	596.960		596.960	-	-
DEBITI A BREVE TERMINE	1.203.968		1.203.968	-	-
TOTALE PASSIVO		2.320.361	2.433.509	-	113.148

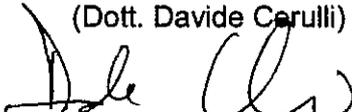
7 – Conclusioni

L'entità del patrimonio calcolata dal sottoscritto alla data odierna con riferimento ai valori del Bilancio chiuso al 31 gennaio 2015 può essere stimata secondo il metodo finanziario dei flussi di cassa in € 3.161.750 che si può approssimare in € 3.000.000,00 e secondo il metodo patrimoniale in € 2.433.509,00 che si può approssimare ad € 2.400.000,00.

Allegati:

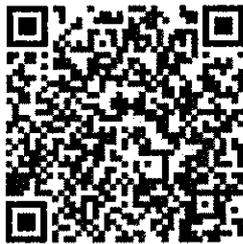
1. Certificato camerale da cui risulta la compagine sociale alla data 19.1.2017;
2. Tabella Valori totali cespiti ammortizzabili al 31.12.2015;
3. Situazioni patrimoniali degli anni 2011 – 2015;
4. Contratto di Leasing Immobiliare;
5. Scheda contabile versamenti Consorzio Campolungo.

Orbetello, 19 gennaio 2017

(Dott. Davide Cerulli)


VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI PERSONE

**I.P.A.T. S.N.C. DI GRISOSTOMI
- GIUNTI - BIBBIANI**



ZJBNLK

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	ORBETELLO (GR) VIA AURELIA NORD KM.145.350 CAP 58015
Indirizzo PEC	ipatsnc@postecert.it
Telefono	0564 865544
Numero REA	GR - 61123
Codice fiscale	00265870535
Partita IVA	00265870535
Forma giuridica	societa' in nome collettivo
Data iscrizione	18/07/1979
Data ultimo protocollo	01/09/2016
Socio	GRISOSTOMI IVANA

ATTIVITA'

Stato attività	attiva
Data inizio attività	11/07/1979
Attività esercitata	commercio all'ingrosso di generi alimentari vari e bevande, prodotti per l'igiene della casa e della persona, prodotti chimici e articoli vari
Codice ATECO	46.39.2
Codice NACE	46.39
Attività import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	sì
Albi e registri ambientali	-

L'IMPRESA IN CIFRE

Ammontare conferimenti	30.987,41
Addetti al 30/09/2016	15
Titolari di cariche	4
Unità locali	1
Pratiche RI dal 20/01/2016	1
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni (1)	sì

CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

DOCUMENTI CONSULTABILI

Fascicolo	sì
Statuto	sì
Altri atti	6

Le informazioni, sopra riportate, sono tutte di fonte Registro Imprese o REA (Repertorio Economico Amministrativo);
si possono trovare i dettagli nella Visura o nel Fascicolo d'Impresa

(1) Da elenchi soci e trasferimenti di quote

Indice

1 Sede	2
2 Informazioni da patti sociali	2
3 Informazioni patrimoniali	3
4 Soci e titolari di cariche o qualifiche	3
5 Trasferimenti d'azienda, fusioni, scissioni, subentri	4
6 Attività, albi ruoli e licenze	4
7 Sedi secondarie ed unita' locali	5
8 Aggiornamento impresa	6

1 Sede

Indirizzo Sede legale	ORBETELLO (GR) VIA AURELIA NORD KM.145.350 CAP 58015
Telefono	0564 865544
Indirizzo PEC	ipatsnc@postecert.it
Partita IVA	00265870535
Numero REA	GR - 61123
Data iscrizione	18/07/1979

iscrizione REA

Numero repertorio economico amministrativo (REA): GR - 61123

Data iscrizione: 18/07/1979

sede legale

ORBETELLO (GR)

VIA AURELIA NORD KM.145.350 CAP 58015

Telefono: 0564 865544

indirizzo elettronico

Indirizzo pubblico di posta elettronica certificata: ipatsnc@postecert.it

partita iva

00265870535

2 Informazioni da patti sociali

Registro Imprese	Data di iscrizione: 19/02/1996 Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA
Sistema di amministrazione	piu' amministratori
Oggetto sociale	LA SOCIETA' HA PER OGGETTO IL COMMERCIO ALL'INGROSSO ED AL MINUTO DI GENERI ALIMENTARI, ARTICOLI PER L'IGIENE DELLA CASA E DELLA PERSONA, ANTICRITTOGAMICI, CARTA, PAGLIA, PRODOTTI CHIMICI E DI QUEI BENI COMPRESI IN TUTTE LE TABELLE ...

Estremi di costituzione

iscrizione Registro Imprese

Codice fiscale e numero d'iscrizione: 00265870535

del Registro delle Imprese della MAREMMA e del TIRRENO

Precedente numero di iscrizione: GR011-7835

Data iscrizione: 19/02/1996

sezioni Iscritta nella sezione ORDINARIA il 19/02/1996

Informazioni costitutive Data fondazione: 11/07/1979

durata della società Data termine: 31/12/2020
con proroga tacita di anno in anno

iscrizione Registro Società Data iscrizione: 12/01/1990

Sistema di amministrazione e controllo

forme amministrative plu' amministratori

Oggetto sociale LA SOCIETA' HA PER OGGETTO IL COMMERCIO ALL'INGROSSO ED AL MINUTO DI GENERI ALIMENTARI, ARTICOLI PER L'IGIENE DELLA CASA E DELLA PERSONA, ANTICRITTOGAMICI, CARTA, PAGLIA, PRODOTTI CHIMICI E DI QUEI BENI COMPRESI IN TUTTE LE TABELLE MERCATOLOGICHE DI CUI AL D.M. 30 AGOSTO 1971. INOLTRE HA PER OGGETTO - L'AUTOTRASPORTO DI COSE IN CONTO PROPRIO - L'ASSUNZIONE DI CONTRATTI DI AGENZIA E RAPPRESENTANZE DI COMMERCIO. POTRA' COMPIERE TUTTE LE OPERAZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI, NECESSARIE OD UTILI PER IL RAGGIUNGIMENTO DEGLI SCOPI SOCIALI. POTRA' ALTRETTI' ASSUMERE PRESTITI E MUTUI ANCHE IPOTECARI PER IL FINANZIAMENTO SIA DEGLI IMPIANTI SIA DELLA GESTIONE.

Poteri

poteri associati alla carica di Socio FIRMA E RAPPRESENTANZA LEGALE A TUTTI I SOCI IN FORMA DISGIUNTA PER LA ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE

3 Informazioni patrimoniali

Conferimenti	Valore nominale dei conferimenti in Lira Italiana 60.000.000 corrispondenti indicativamente ad Euro 30.987,41
---------------------	--

4 Soci e titolari di cariche o qualifiche

Socio	GRISOSTOMI IVANA
Socio	GIUNTI ALESSANDRO
Socio	BIBBIANI TIZIANO
Socio	GRISOSTOMI PAOLA

Socio
GRISOSTOMI IVANA Nata a ORBETELLO (GR) il 30/05/1956
Codice fiscale: GRSVNI56E70G088H
residenza ORBETELLO (GR)
VIA MURA DI PONENTE 27

carica socio

Socio

GIUNTI ALESSANDRO

Nato a SAN QUIRICO D'ORCIA (SI) il 02/08/1953

Codice fiscale: GNTLSN53M021135L

residenza

ORBETELLO (GR)

VIA MURA DI PONENTE 27

carica

socio

Socio

BIBBIANI TIZIANO

Nato a ORBETELLO (GR) il 25/01/1960

Codice fiscale: BBTZN60A25G088R

residenza

ORBETELLO (GR)

PIAZZA DELLA STAZIONE SCALO

carica

socio

Socio

GRISOSTOMI PAOLA

Nata a ORBETELLO (GR) il 06/10/1961

Codice fiscale: GRSPLA61R46G088K

residenza

ORBETELLO (GR)

VIA VOLONTARI DEL SANGUE, 5H CAP 58015

carica

socio

5 Trasferimenti d'azienda, fusioni, scissioni, subentri

Fusioni e scissioni

Tipi di atto	Data atto	Denominazione
Progetto di fusione mediante incorporazione della societa'	04/01/2001	CUSANESE SAS DI GRISOSTOMI IVIO E C. C.F. 07529740156
Fusione mediante incorporazione di	08/01/2001	LA CUSANESE SAS DI GRISOSTOMI IVIO E C. C.F. 07529740156

Fusioni, scissioni

**progetto di fusione mediante
incorporazione della societa'**

CUSANESE SAS DI GRISOSTOMI IVIO E C.

Codice fiscale: 07529740156

Numero repertorio economico amministrativo: GR - 103403

Sede: ORBETELLO-V.A.NORD KM. 145.35 (GR)

estremi della pratica

Data atto: 04/01/2001

**fusione mediante incorporazione
di**

LA CUSANESE SAS DI GRISOSTOMI IVIO E C.

Codice fiscale: 07529740156

Numero repertorio economico amministrativo: GR - 103403

Sede: ORBETELLO, V.A.NORD KM145+350 (GR)

estremi della pratica

Data delibera: 08/01/2001

Data atto di esecuzione: 08/01/2001

6 Attività, albi ruoli e licenze

Addetti	15
Data d'inizio dell'attività dell'impresa	11/07/1979
Attività esercitata	COMMERCIO ALL'INGROSSO DI GENERI ALIMENTARI VARI E BEVANDE, PRODOTTI PER L'IGIENE DELLA CASA E DELLA PERSONA, PRODOTTI CHIMICI E ARTICOLI VARI COMMERCIO ALL'INGROSSO DI BEVANDE ALCOOLICHE

Attività

Inizio attività

(informazione storica)

Data inizio dell'attività dell'impresa: 11/07/1979

attività esercitata nella sede legale

COMMERCIO ALL'INGROSSO DI GENERI ALIMENTARI VARI E BEVANDE, PRODOTTI PER L'IGIENE DELLA CASA E DELLA PERSONA, PRODOTTI CHIMICI E ARTICOLI VARI
COMMERCIO ALL'INGROSSO DI BEVANDE ALCOLICHE

attività secondaria esercitata nella sede legale

COMMERCIO AL MINUTO PRODOTTI ALIMENTARI E BEVANDE ARTICOLI IGIENE DELLA CASA E DELLA PERSONA CARTA, ETC

classificazione ATECORI 2007 dell'attività

(informazione di sola natura statistica)

Codice: 46.39.2 - commercio all'ingrosso non specializzato di altri prodotti alimentari, bevande e tabacco

Importanza: P - primaria Registro Imprese

Data inizio: 11/07/1979

Codice: 46.44.3 - commercio all'ingrosso di saponi, detersivi e altri prodotti per la pulizia

Importanza: S - secondaria Registro Imprese

Data inizio: 11/07/1979

Codice: 46.75 - commercio all'ingrosso di prodotti chimici

Importanza: S - secondaria Registro Imprese

Data inizio: 11/07/1979

Codice: 47.11.4 - minimercati ed altri esercizi non specializzati di alimentari vari

Importanza: S - secondaria Registro Imprese

Data inizio: 11/07/1979

commercio al dettaglio in sede fissa (D.LGS. 114/1998)

Superficie di vendita: mq. 100

Settore merceologico: non alimentare

Addetti

(informazione di sola natura statistica)

Numero addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2016

(Dati rilevati al 30/09/2016)

	I trimestre	II trimestre	III trimestre	Valore medio
Dipendenti	10	11	13	11
Indipendenti	4	4	4	4
Totale	14	15	17	15

Addetti nel comune di

ORBETELLO (GR)

Sede e Unità locali: 1

	I trimestre	II trimestre	III trimestre	Valore medio
Dipendenti	10	11	13	11
Indipendenti	4	4	4	4
Totale	14	15	17	15

7 Sedì secondarie ed unità locali

Unità Locale n. GR/1

VIA AURELIA NORD KM. 145,350 91/92 ORBETELLO (GR) CAP 58015

Unità Locale n. GR/1

Deposito

Data apertura: 15/07/2011

indirizzo

ORBETELLO (GR)

VIA AURELIA NORD KM. 145,350 91/92 CAP 58015

Attività esercitata
Classificazione ATECORI 2007
dell'attività
(informazione di sola natura
statistica)

DEPOSITO

Codice: 46.39.2 - commercio all'ingrosso non specializzato di altri prodotti alimentari, bevande e tabacco
Importanza: I - prevalente svolta dall'impresa

8 Aggiornamento Impresa

Data ultimo protocollo

01/09/2016

Il presente documento contiene importi iscritti originariamente in Lire e, solo ai fini dell'aggiornamento di valuta, automaticamente tradotti in Euro secondo le regole di arrotondamento previste dal Regolamento CE n.1103/97 del 17/06/1997

00265870535

I.P.A.T. SNC DI GRISOSTOMI - GIUNTI - BI

5880 V 01009

Att. 2

Cespite	Descrizione	US.	Gr.	Cat.	Settore	Data Amm.	%	Costo Iniz.	Val. Aggiornato	Totale Quote	Val. Residuo	Q. Persa
2	MAGAZZINI AZIENDA	N	2	1		20/06/85	3,00	524.782,85	841.454,69	328.571,76	512.882,93	0,00
3	SCAFFALATURA MAGAZZINO	N	2	5		26/05/89	15,00	1.166,26	1.166,26	1.166,26	0,00	0,00
1	MOBILI E ARREDI	N	2	7			15,00	0,00	160.654,34	158.225,34	2.429,00	0,00
5	ALFA ROMEO 166 TARGA BG	N	2	15		15/03/00	25,00	23.475,75	23.475,75	23.475,75	0,00	0,00
8	AUTOCARRO IVECO 120 E 23	N	2	14		04/08/00	20,00	35.119,07	35.119,07	35.119,07	0,00	0,00
4	CARRELLO ELEVATORE USA	N	2	4		28/08/01	7,50	9.812,68	0,00	0,00	0,00	0,00
6	AUTOCARRO TARGA BD 988	N	2	14		20/01/03	20,00	20.611,67	20.611,67	20.611,67	0,00	0,00
7	AUTOVEICOLO TARGA CH 06	N	2	14		29/05/03	20,00	8.969,89	8.969,89	8.969,89	0,00	0,00
9	AUTOCARRO IVECO 150E23	S	2	14		05/01/04	20,00	25.500,00	25.500,00	25.500,00	0,00	0,00
10	AUTO MERCEDES ML 270 TA	N	2	15		25/09/07	25,00	11.302,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	MINI CARGO CITY FIORINO D	N	2	14		12/09/08	20,00	14.910,42	0,00	0,00	0,00	0,00
12	GAZZEBO 6X3 MT E MONTAG	N	2	5		27/05/10	15,00	510,00	510,00	420,75	89,25	0,00
13	TRANSPALLETE JE116 USAT	S	2	4		31/05/10	7,50	2.500,00	2.500,00	1.031,25	1.468,75	0,00
14	RISCATTO LEASING SISTEM	S	2	31		05/07/10	100,00	49,12	49,12	49,12	0,00	0,00
15	PERSONAL COMPUTER	N	2	13		26/08/10	20,00	936,00	936,00	936,00	0,00	0,00
16	PERSONAL COMPUTER	N	2	13		26/08/10	20,00	936,00	936,00	936,00	0,00	0,00
17	PERSONAL COMPUTER	N	2	13		29/09/10	20,00	900,00	900,00	900,00	0,00	0,00
19	OPERE URBANIZZAZIONE	N	2	16		01/01/11	20,00	27.735,63	89.371,93	89.371,93	0,00	0,00
18	APPLICATIVO ZUCCHETTI	N	2	16		20/12/10	20,00	3.450,00	3.450,00	3.450,00	0,00	0,00
20	PC TOSHIBA	N	2	13		28/02/11	20,00	1.224,00	1.224,00	1.101,60	122,40	0,00
21	ACE ASPIRE NOTEBOOK	N	2	13		28/04/11	20,00	295,00	295,00	265,50	29,50	0,00
26	FRIGO	N	2	5		30/06/11	15,00	1.116,51	1.116,51	753,66	362,85	0,00
25	N. 10 CARRELLI PIEG. N.10 C	N	2	5		13/07/11	15,00	1.697,40	1.697,40	1.145,75	551,65	0,00
22	FUJITSU SERVER	N	2	13		30/09/11	20,00	800,00	800,00	720,00	80,00	0,00
23	SAMSUNG GALAXY P1000	N	2	13		30/09/11	20,00	931,65	931,65	838,49	93,16	0,00
24	SOFTWARE PALMARES SER	N	2	13		30/09/11	20,00	5.000,00	5.000,00	4.500,00	500,00	0,00
33	BOMBOLE	N	2	5		30/03/12	15,00	1.576,62	1.576,62	827,72	748,90	0,00
27	NOTA CREDITO	N	2	13		22/05/12	20,00	4.507,77	4.507,77	0,00	0,00	0,00
34		N	2	5		30/06/12	15,00	1.234,62	1.234,62	648,17	586,45	0,00
36	FRIGO INDESIT	N	2	5		14/07/12	15,00	214,04	214,04	112,38	101,66	0,00
28		N	2	13		17/07/12	20,00	768,00	768,00	537,60	230,40	0,00
35	FRIGOVETRINA RUGIADA W	N	2	5		23/07/12	15,00	1.900,00	1.900,00	997,50	902,50	0,00
29		N	2	13		24/07/12	20,00	574,00	574,00	401,80	172,20	0,00
37	MACCHINA DA CAFFE' SAEC	N	2	5		31/07/12	15,00	103,29	103,29	54,22	49,07	0,00
39	LETTORE CODICE BARRE	N	2	5		14/09/12	15,00	125,00	125,00	65,63	59,37	0,00
38	TABLET	N	2	5		19/09/12	15,00	348,48	348,48	182,95	165,53	0,00
57	SAVA LEASING FIAT DOBLO'	N	2	14		01/01/13	20,00	17.387,19	17.387,19	8.693,60	8.693,59	0,00

00265870535

I.P.A.T. SNC DI GRISOSTOMI - GIUNTI - BI

5880 V 01009

Cespite	Descrizione	US.	Gr.	Cat.	Settore	Data Amm.	%	Costo Iniz.	Val.Aggiornato	Totale Quote	Val.Residuo	Q. Persa
31		N	2	13		15/11/12	20,00	245,00	245,00	171,50	73,50	0,00
30		N	2	13		26/11/12	20,00	100,00	100,00	70,00	30,00	0,00
32		N	2	13		30/11/12	20,00	539,00	539,00	377,30	161,70	0,00
40	REGISTRATORE DI CASSA 3I	N	2	13		03/01/13	20,00	405,00	0,00	0,00	0,00	0,00
41	HANNSG MONITOR LCD 19"	N	2	13		07/01/13	20,00	133,00	133,00	66,50	66,50	0,00
59	HANNSG MONITOR LCD 19"	N	2	13		01/02/13	20,00	133,00	133,00	0,00	133,00	0,00
42	IMPIANTO DISTRIBUZIONE BI	N	2	5		05/04/13	15,00	1.591,15	3.967,60	1.487,85	2.479,75	0,00
43	TASTIERA + MOUSE TRUST	N	2	13		13/04/13	20,00	16,52	16,52	8,25	8,27	0,00
44	CARRELLO PACCHI VAL (150	N	2	5		18/04/13	15,00	51,92	51,92	19,47	32,45	0,00
45	RASAERBA IBEA MOD. IB550	N	2	5		07/05/13	15,00	619,83	619,83	232,43	387,40	0,00
46	FIJITSU PC ESPRIMO P510 I5	N	2	13		25/06/13	20,00	680,00	680,00	340,00	340,00	0,00
48	CALCOLATRICE OLIVETTI LO	N	2	13		14/08/13	20,00	210,00	210,00	105,00	105,00	0,00
47	OKI MB471DNW MULTIFUNZI	N	2	13		28/08/13	20,00	570,00	570,00	285,00	285,00	0,00
49	OPERE URBANIZZAZIONE P	N	2	22		02/09/13	20,00	874,57	14.365,10	6.584,42	7.780,68	0,00
50	FUJITSU SERVER PRYMERG	N	2	13		09/09/13	20,00	989,00	989,00	494,50	494,50	0,00
51	FISSATRICE MAE (0113087 T	N	2	5		09/10/13	15,00	23,90	23,90	8,97	14,93	0,00
54	BUNDLE SAMSUNG GALAXY	N	2	13		24/11/13	20,00	302,46	302,46	151,23	151,23	0,00
52	POLTRONA DALLAS SCILLA	N	2	7		26/11/13	15,00	90,00	90,00	33,75	56,25	0,00
53	N. 2 POLTRONE DALLAS SCI	N	2	7		26/11/13	15,00	170,00	170,00	63,75	106,25	0,00
55	REGISTRATORE DI CASSA O	N	2	13		29/11/13	20,00	610,00	610,00	305,00	305,00	0,00
56	N. 2 CUSTODIE PURO GALAX	N	2	13		16/12/13	20,00	381,13	381,13	190,57	190,56	0,00
58	N. 2 TRANSPALLET TOYOTA	N	2	5		28/02/14	15,00	700,00	7.003,40	1.575,77	5.427,63	0,00
60	BANCO SALUMI LATTICINI O	N	2	5		29/04/14	15,00	1.400,00	1.400,00	315,00	1.085,00	0,00
61	N. 2 VETRINE PEPSI HARMO	N	2	5		12/05/14	15,00	910,00	910,00	204,75	705,25	0,00
62	N. 1 VERTIC. UBC 374 CL R60	N	2	5		13/06/14	15,00	425,00	425,00	95,63	329,37	0,00
63	N. 1 CARRELLO PACCHI-LIO	N	2	5		14/07/14	15,00	36,82	36,82	8,28	28,54	0,00
64	DATALOGIC KIT HERON D130	N	2	13		22/12/14	20,00	220,00	220,00	66,00	154,00	0,00
66	N. 1 DATALOGIC HERON D13	N	2	13		11/05/15	20,00	220,00	220,00	22,00	198,00	0,00
65	N. 1 LENOVO IOMEGA NETW	N	2	13		22/05/15	20,00	375,00	375,00	37,50	337,50	0,00
67	FIORINO 1,3 MJT 75 CV SX T	N	2	14		29/05/15	20,00	10.646,16	10.646,16	1.064,62	9.581,54	0,00
68	N. 1 PC ACER ASPIRE ATC-6	N	2	13		27/07/15	20,00	454,00	454,00	45,40	408,60	0,00
69	CALCOLATRICE OLIVETTI LO	N	2	13		16/09/15	20,00	80,00	80,00	8,00	72,00	0,00
*** TOTALI ***								767.657,83	1292.360,59	735.019,80	561.848,56	0,00

00265870535

I.P.A.T. SNC DI GRISOSTOMI - GIUNTI - BI

5880 V 01009

Cespiti	Descrizione	US. Gr.	Cat.	Settore	Data Amm.	%	Costo Iniz.	Val.Aggiornato	Totale Quote	Val.Residuo	Q. Persa
---------	-------------	---------	------	---------	-----------	---	-------------	----------------	--------------	-------------	----------

TOTALI PER CATEGORIA

Gr.	Cat.	Descrizione	Rag.	Nr.Cespiti	Costo Iniz.	Val.Aggiornato	Totale Quote	Val.Residuo	Q. Persa
2	1	FABBRICATI	1	1	524.782,85	841.454,69	328.571,76	512.882,93	0,00
2	4	IMPIANTI E MEZZI SOLLEVAMENT	4	2	12.312,68	2.500,00	1.031,25	1.468,75	0,00
2	5	MACCHIN.APPAR.ATT.VARIA	5	20	15.750,84	24.430,69	10.323,14	14.107,55	0,00
2	7	ARREDAMENTO	7	3	260,00	160.914,34	158.322,84	2.591,50	0,00
2	13	MACC.ELETT.UFF.COMPUTER E F	13	30	14.519,99	14.114,99	13.880,74	4.742,02	0,00
2	14	AUTOVEIC.DA TRASPORTO E PE	14	7	133.144,40	118.233,98	99.958,85	18.275,13	0,00
2	15	AUTOVETTURE MOTOVEI.E SIMIL	15	2	34.777,75	23.475,75	23.475,75	0,00	0,00
2	16	SPESE DA AMMORTIZZARE	16	2	31.185,63	92.821,93	92.821,93	0,00	0,00
2	22	SPESE INCREMENT.BENI TERZI	22	1	874,57	14.365,10	6.584,42	7.780,68	0,00
2	31	ATTREZZ.COSTO <516,46	0	1	49,12	49,12	49,12	0,00	0,00
		*** TOTALI ***	10	69	767.657,83	1292.360,59	735.019,80	561.848,56	0,00

TOTALI PER RAGGRUPPAMENTO

Gr.	Raggruppamento	Nr.Cat	Nr.Cespiti	Costo Iniz.	Val.Aggiornato	Totale Quote	Val.Residuo	Q. Persa
2	Gruppo 00	1	1	49,12	49,12	49,12	0,00	0,00
2	Gruppo 01	1	1	524.782,85	841.454,69	328.571,76	512.882,93	0,00
2	Gruppo 04	1	2	12.312,68	2.500,00	1.031,25	1.468,75	0,00
2	Gruppo 05	1	20	15.750,84	24.430,69	10.323,14	14.107,55	0,00
2	Gruppo 07	1	3	260,00	160.914,34	158.322,84	2.591,50	0,00
2	Gruppo 13	1	30	14.519,99	14.114,99	13.880,74	4.742,02	0,00
2	Gruppo 14	1	7	133.144,40	118.233,98	99.958,85	18.275,13	0,00
2	Gruppo 15	1	2	34.777,75	23.475,75	23.475,75	0,00	0,00
2	Gruppo 16	1	2	31.185,63	92.821,93	92.821,93	0,00	0,00
2	Gruppo 22	1	1	874,57	14.365,10	6.584,42	7.780,68	0,00
	TOTALI	10	69	767.657,83	1292.360,59	735.019,80	561.848,56	0,00

DESCRIZIONE	PARZIALE	TOTALE
009U STATO PATRIMONIALE		
009Z ATTIVITA'		
021000 Fabbricati strumentali	884.922,51	
022 Fabbricati	884.922,51	
025T TOTALE IMMOBILI		884.922,51
024020 Automezzi	220.643,81	
033 Automezzi	220.643,81	
024000 Mobili e arredi	226.239,59	
035 Mobili e arredi	226.239,59	
024040 Hardware e macchine ufficio	8.280,65	
037 Macchine per ufficio	8.280,65	
023020 Attrezzatura varia	8.822,24	
039 Attrezzatura	8.822,24	
041T TOTALE ALTRI BENI MOBILI		463.986,29
017000 Costi plur.beni terzi	92.821,63	
050 Spese pluriennali ammortizzabili	92.821,63	
055T TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		92.821,63
044500 Merci c/vendita rim.fin.	650.425,00	
070 Mat.prime suss.semilav.merci	650.425,00	
078T TOTALE RIMANENZE FINALI		650.425,00
072000 Cassa	58.135,17	
080 Cassa	58.135,17	
080T TOTALE CASSA		58.135,17
036000 Altri titoli immobilizzati	72.000,00	
100 Partecipazioni/titoli immobilizzati	72.000,00	
101T TOTALE PARTECIPAZIONI E TITOLI		72.000,00
051000 Clienti	723.961,61	
051160 Effetti in portafoglio ees	63.801,65	
110 Clienti	787.763,26	
110A clienti xxxx x stampa		787.763,26
112T TOTALE CREDITI VERSO CLIENTI		787.763,26
035000 Crediti c/cauzioni immob.oes	666,40	
035080 Crediti diversi immob.oes	1.000,00	
057080 Dipendenti c/anticipi	4.192,63	
057160 Dipendenti c/contrib.IVS	152,27-	
057400 Crediti diversi ees	24.000,00	
140 Crediti diversi	29.706,76	
055040 Erario c/IVA da riportare	32.157,03	
055200 Erario c/IVA	662.265,80	
141 Erario c/IVA	694.422,83	
055440 Altri crediti tributari ees	6.382,15	
142 Erario c/altre imposte	6.382,15	
055400 Erario c/ritenute acc. subite	3.939,42	
143 Erario c/ritenute	3.939,42	
145T TOTALE ALTRI CREDITI		734.451,16
057560 Soci c/c infruttifero oes	173.788,06	
160 Prelievi titolare e soci	173.788,06	
160T TOTALE PRELIEVI TITOLARE E SOCI		173.788,06
199T ----- TOTALE ATTIVITA' -----		3.918.293,08
199Z PASSIVITA'		
101040 Capitale sociale	30.987,41	
200 Capitale	30.987,41	
108060 Utile altri esercizi	55.184,86	
207 Utile altri esercizi	55.184,86	
209 Utile dell'esercizio	53.994,00	
220T TOTALE PATRIMONIO NETTO		140.166,27
021300 Fdo amm.to fabb.strumentali	121.602,14	
310 Fondi amm.to e sval. fabbricati	121.602,14	
312T TOTALE FONDI AMM.TO E SVAL.IMMOBILI		121.602,14
024320 Fdo amm.to automezzi	172.575,97	
330 Fondo amm.to e sval. automezzi	172.575,97	
024300 Fdo amm.to mobili e arredi	166.422,04	
331 Fondi amm.to e sval. mobili	166.422,04	
024340 Fdo amm.to hardw.e macc.uff.	1.379,47	

DESCRIZIONE	PARZIALE	TOTALE
332 Fondi amm.to e sval. macch. ufficio	1.379,47	
023320 Fdo amm.to attrezzatura	475,05	
333 Fondo amm.to e sval. attrezzatura	475,05	
335T TOTALE FONDI AMM.TO SVAL.ALTRI BENI		340.852,53
017340 Fdo amm.to immob.immateriali	19.254,39	
338 Fondo ammort.immobilizz.immateriali	19.254,39	
339T TOTALE F.DI AMM.TO E SVAL.IMMATER.		19.254,39
051740 Fdo sval. crediti oes	1.790,24	
341 Fondi accant. rischi crediti	1.790,24	
112000 Fondo imposte differite	88,11	
344 Fondo imposte e tasse	88,11	
349T TOTALE ALTRI FONDI		1.878,35
121000 Trattamento fine rapp.lav.sub.	32.817,53	
350 Fondo indennità fine rapporto	32.817,53	
350T TOTALE FONDO INDENN. FINE RAPPORTO		32.817,53
150080 Banche c/ finanziamenti oes	1.244.529,29	
360 Debiti di finanziamento	1.244.529,29	
360T TOTALE DEBITI DI FINANZIAMENTO		1.244.529,29
180000 Fornitori	682.098,93	
370 Fornitori	682.098,93	
372T TOTALE DEBITI VERSO FORNITORI		682.098,93
070000 BANCA MPS C/C	203.416,88	
070020 BANCA DI ROMA C/C	194.071,18	
070030 BANCA CRF C/C	13.149,25	
070041 BANCA CRAC C/C	199.159,62	
070100 Banca	18.856,96	
380 TOTALE BANCHE		628.653,89
230000 Dipendenti c/retribuzioni	8.186,94	
230100 Dipendenti c/mensilità agg.	8.080,58	
410 Debiti diversi	16.267,52	
210080 Erario c/IVA da versare	684.966,35	
413 Debiti tributari	684.966,35	
220120 Debiti v/INPS ees	5.205,89	
415 Debiti verso enti previdenziali	5.205,89	
417T TOTALE ALTRI DEBITI		706.439,76
439T ----- TOTALE PASSIVITA' -----		3.918.293,08
599U C O N T O E C O N O M I C O		
599Z COSTI		
481000 Esist. in. merci	820.520,00	
610 Mat.primie suss.semilav. merci	820.520,00	
618T TOTALE RIMANENZE INIZIALI		820.520,00
430000 Acquisti merci	4.023.049,88	
430008 ACQUISTO ACCESSORI	22.127,07	
432180 Premi su acquisti merci	3,83-	
620 Acquisti	4.045.173,12	
629T TOTALE ACQUISTI		4.045.173,12
461000 Retribuzioni	186.712,74	
630 Stipendi e salari	186.712,74	
462000 Contributi soc.carico azienda	51.515,24	
462040 Contributi ass.infortuni dip.	144,56	
631 Oneri previdenziali e assistenziali	51.659,80	
463000 Quote TFR liquidate	54,47	
463040 Quote TFR maturate	15.275,89	
632 Tfr, tratt. quiescenza e simili	15.330,36	
637T TOTALE COSTO DEL PERSONALE		253.702,90
442080 Compensi a terzi	23.932,55	
640 Compensi a terzi	23.932,55	
645T TOTALE COMPENSI A TERZI		23.932,55

DESCRIZIONE	PARZIALE	TOTALE
510000 Altre tasse	18.104,47	
510090 Bollo mezzi di trasporto	2.729,21	
650 Tasse, tributi e imposte esercizio	20.833,68	
653T TOTALE IMPOSTE E TASSE		20.833,68
554000 Interessi pass.su c/c	77.374,36	
662 Interessi passivi c/c	77.374,36	
554120 Interessi pass.c/finanz.	54.927,69	
663 Interessi su mutui	54.927,69	
668T TOTALE INTERESSI PASSIVI		132.302,05
554040 Spese e oneri bancari	10.722,23	
554280 Sconti finanziari passivi	2.496,09	
700 Oneri bancari ed altri oneri finanz	13.218,32	
700T TOTALE ONERI BANCARI/FINANZIARI		13.218,32
471000 Amm.to beni immateriali	18.564,39	
472000 Amm.to beni materiali	1.854,52	
472030 Amm.to automezzi	2.982,08	
472100 Amm.to fabbricati strum.	8.422,13	
710 Ammortamenti ordinari e svalutaz.	31.823,12	
715T TOTALE AMMORTAMENTI E SVALUTAZ.		31.823,12
450000 Locazioni passive immobili	50.091,23	
756 Locazioni immobiliari	50.091,23	
450140 Canoni leasing finanz. auto	9.594,32	
757 Locazioni finanziarie	9.594,32	
758T TOTALE COSTO BENI DI TERZI		59.685,55
440040 Spese riscaldamento	569,50	
760 Riscaldamento e gas	569,50	
440000 Utenze energie	15.416,55	
761 Energia elettrica	15.416,55	
442760 Spese manutenzione beni propri	10.180,44	
442780 Spese manutenzione auto	25.397,64	
442840 Spese manutenzione fabbricati	5.956,49	
762 Riparazioni e manutenzioni ord.	41.534,57	
432100 Carburanti e lubrificanti	23.544,34	
763 Carburanti e lubrificanti	23.544,34	
440240 Spese trasporti	7.964,27	
764 Spese di vendita	7.964,27	
769T TOTALE ONERI PRODUZIONE E VENDITA		89.029,23
440280 Assicurazioni	15.432,84	
771 Assicurazioni	15.432,84	
431860 Acquisti materiale di consumo	478,31	
432020 Cancelleria	3.400,96	
440080 Utenze acqua	337,07	
440160 Spese telefoniche	3.960,59	
440200 Spese postali	48,56	
440400 Pubblicità e promozioni	1.127,19	
440520 Spese alberghi e ristoranti	334,65	
440760 Spese vigilanza	1.455,10	
440920 Altri costi per servizi	11.106,16	
510320 Omaggi e articoli promozionali	249,09	
510520 Sopravv.e insussist.pass.	14.171,33	
510600 Arrotondamenti passivi	,49	
774 Spese diverse	36.669,50	
779T TOTALE ALTRI COSTI E SPESE		52.102,34
790T UTILE DELL'ESERCIZIO		53.994,00
799Z ---- TOTALE A PAREGGIO -----		5.596.316,86
800Z RICAVI		
316040 Premi su vendite merci	18.063,13	
804 Premi su vendite	18.063,13	
310000 Vendite merci	4.924.090,60	
811 Vendite	4.924.090,60	
819T TOTALE RICAVI		4.942.153,73
544000 Interessi attivi su depositi	3.088,13	
854 Interessi attivi diversi	3.088,13	
854T TOTALE INTERESSI ATTIVI		3.088,13
371360 Plusvalenze patrim.ordinarie	650,00	
900 Plusvalenze	650,00	
902T TOTALE PLUSVALENZE		650,00

19/01/2017

B01 BILANCIO

Pag. 4

5880 V 01009 I.P.A.T. SNC DI GRISOSTOMI - GIUNTI - BI

Anno: 2011

Attività I/DD: A Ordinaria

Settore:

DESCRIZIONE	PARZIALE	TOTALE
481500 Rim.fin.merci	650.425,00	
930 Mat.prime suss.semilav.merci	650.425,00	
938T TOTALE RIMANENZE FINALI		650.425,00
949Z ---- TOTALE A PAREGGIO -----		5.596.316,86
955C UTILE GESTIONALE	53.994,00	
959X (VARIAZIONI FISCALI)		
992V var.diminuzione da escludere		
998A IMPONIBILE FISCALE		53.994,00

BILANCIO

Eserc. attuale Eserc. precedente

STATO PATRIMONIALE			
ATTIVITA'			
021000 Fabbricati strumentali		884.922,51	
Immobili		884.922,51	
024020 Automezzi		220.633,81	
024000 Mobili e arredi		226.239,59	
024040 Hardware e macchine ufficio		897,80	
023020 Attrezzatura varia		14.324,29	
Altri beni mobili		462.095,29	
	Totale Immobilizzazioni materiali	1.347.017,80	
017000 Costi plur.beni terzi		129.803,23	
Spese pluriennali ammortizzabili		129.803,23	
	Totale Immobilizzazioni immateriali	129.803,23	
044500 Merci c/vendita rim.fin.		488.893,00	
Materie prime sussidiarie semilavorati e merci		488.893,00	
	Totale Rimanenze finali	488.893,00	
036000 Altri titoli immobilizzati		72.000,00	
Partecipazioni e titoli immobilizzati		72.000,00	
	Totale Partecipazioni e titoli	72.000,00	
051000 Clienti		693.798,09	
051160 Effetti in portafoglio oes		31.973,38	
Crediti verso clienti		725.769,45	
035000 Crediti c/cauzioni immob.oes		666,40	
035080 Crediti diversi immob. oes		1.000,00	
057080 Dipendenti c/anticipi		4.192,63	
057400 Crediti diversi oes		25.720,42	
055040 Erario c/IVA da riportare		-4,40	
055200 Erario c/IVA		59.347,18	
Altri crediti		90.922,23	
	Totale Crediti	816.691,68	
072000 Cassa		60.170,38	
Cassa		60.170,38	
	Totale Cassa	60.170,38	
070042 BANCA BCC CAPALBIO		215,93	
Banche		215,93	
	Totale Banche	215,93	
057560 Soci c/c infruttifero oes		230.754,94	
Prelevi titolare e soci		230.754,94	
	Totale Prelevi titolare e soci	230.754,94	
	TOTALE ATTIVITA'	3.145.546,96	
PASSIVITA'			
101040 Capitale sociale		30.987,41	
Capitale		30.987,41	
108100 Utile esercizio precedente		53.994,00	
Utile esercizio precedente		53.994,00	
Utile dell'esercizio		62.339,26	
	Totale Patrimonio netto	147.320,67	
021300 Fdo amm.to fabb.strumentali		130.024,27	
Fondi ammortamento e svalutazione fabbricati		130.024,27	
Totale fondi ammortamento e svalutazione immobili		130.024,27	
024320 Fdo amm.to automezzi		175.558,05	
Fondo ammortamento e svalutazione automezzi		175.558,05	
024300 Fdo amm.to mobili e arredi		166.422,04	
Fondi ammortamento e svalutazione mobili		166.422,04	
024340 Fdo amm.to hardw.e macc.uff.		3.806,60	
Fondi ammo.to e svalutazione macchine ufficio e altri beni		3.806,60	
023320 Fdo amm.to attrezzatura		1.573,81	
Fondo ammortamento e svalutazione attrezzatura		1.573,81	
Totale fondi ammortamento svalutazione altri beni		347.360,50	

BILANCIO

	Eserc. attuale	Eserc. precedente
Totale Fondi ammortamento e svalutazione beni materiali	477.364,77	
017300 Fdo amm.to costi pl.beni terzi	37.818,78	
Fondo ammortamento immobilizzazioni immateriali	37.818,78	
Totale Fondi ammortamento e svalutazione beni Immateriali	37.818,78	
051700 Fdo sval. crediti ees	1.790,24	
Fondi accantonamento rischi crediti	1.790,24	
112000 Fondo imposte differite	88,11	
Fondo imposte e tasse	88,11	
Totale altri Fondi	1.878,35	
121000 Trattamento fine rapp.lav.sub.	29.766,33	
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	29.766,33	
Totale Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	29.766,33	
150080 Banche c/ finanziamenti ees	1.218.597,72	
Debiti di finanziamento	1.218.597,72	
Totale debiti di finanziamento	1.218.597,72	
180000 Fornitori	483.469,49	
Fornitori	483.469,49	
Totale debiti verso fornitori	483.469,49	
230000 Dipendenti c/retribuzioni	18.748,48	
230150 Enti Bilaterali c/quote	38,11	
Debiti diversi	18.786,57	
210080 Erario c/IVA da versare	75.159,07	
210280 Erario c/ritenute dipend.	4.631,70	
Debiti tributari	79.790,77	
220000 Debiti v/INAIL ees	394,17	
220120 Debiti v/INPS ees	9.237,00	
220600 Debiti v/altri enti previd.ees	208,84	
Debiti verso enti previdenziali	9.840,01	
Totale altri debiti	106.417,35	
Totale Debiti	1.810.454,56	
070000 BANCA MPS C/C	212.390,35	
070002 BANCA COSTA D'ARGENTO	215.162,07	
070004 BANCA UGF	26.022,53	
070006 UNICREDIT BANCA DI ROMA	157.045,52	
070030 BANCA CRF C/C	30.273,03	
Banche	640.893,50	
Totale Banche	640.893,50	
TOTALE PASSIVITA'	3.145.546,96	
CONTO ECONOMICO		
RICAVI		
316040 Premi su vendite merci	26.008,92	
Premi su vendite merci	26.008,92	
310000 Vendite merci	4.987.455,82	
Vendite attività produttiva	4.987.455,82	
Totale Ricavi della produzione	5.013.464,74	
481500 Rim.fin.merci	488.893,00	
Materie prime sussidiarie semilavorati e merci	488.893,00	
Totale Rimanenze finali	488.893,00	
544000 Interessi attivi su depositi	875,37	
Interessi attivi diversi	875,37	
Totale Interessi attivi	875,37	
371640 Arrotondamenti attivi	712,16	
Proventi diversi	712,16	
371520 Sopravvenienze att. ordinarie	7.239,61	
Sopravvenienze attive e contributi	7.239,61	
Totale altri Proventi	7.951,77	
TOTALE RICAVI	5.511.184,88	
TOTALE A PAREGGIO	5.511.184,88	

BILANCIO

	Eserc. attuale	Eserc. precedente
COSTI		
430000 Acquisti merci	4.088.353,80	
Acquisti	4.088.353,80	
Totale Acquisti	4.088.353,80	
481000 Esist. In. merci	650.425,00	
Materie prime sussidiarie semilavorati e merci	650.425,00	
Totale Esistenze iniziali	650.425,00	
461000 Retribuzioni	178.960,49	
Stipendi e salari	178.960,49	
462000 Contributi soc.carico azienda	49.370,21	
462020 Contributi Ente Bilaterale	179,00	
462040 Contributi ass.infortuni dip.	4.114,45	
Oneri previdenziali e assistenziali	53.663,66	
463040 Quote TFR in azienda	2.233,11	
Trattamento fine rapporto, trattamento quiescenza e simili	2.233,11	
Totale Costo del personale	234.667,26	
442080 Compensi a terzi	7.454,46	
Compensi a terzi	7.454,46	
Totale Compensi a terzi	7.454,46	
510000 Altre tasse	862,08	
510040 Tributi locali	2.419,00	
510090 Bollo mezzi di trasporto	1.677,57	
Tasse, tributi e imposte d'esercizio	4.958,65	
510210 I.M.U.	3.611,00	
831040 Irap	14.221,29	
Imposte d'esercizio	17.632,29	
Totale Imposte e tasse	22.790,94	
554000 Interessi pass.su c/c	92.960,60	
Interessi passivi c/c	92.960,60	
554120 Interessi pass.c/finanz.	58.096,94	
Interessi su mutui	58.096,94	
Totale Interessi passivi	151.057,54	
554040 Spese e oneri bancari	13.073,91	
554280 Sconti finanziari passivi	9.349,94	
Oneri bancari ed altri oneri finanziari	22.423,85	
Totale Oneri bancari e finanziari	22.423,85	
471000 Amm.to beni immateriali	18.564,39	
472000 Amm.to beni materiali	3.525,89	
472030 Amm.to automezzi	2.982,08	
472100 Amm.to fabbricati strum.	8.422,13	
Ammortamenti ordinari e svalutazioni	33.494,49	
Totale Ammortamenti e svalutazioni	33.494,49	
450000 Locazioni passive immobili	11.045,00	
Locazioni immobiliari	11.045,00	
450040 Canoni leasing immobili	33.620,38	
Locazioni finanziarie	33.620,38	
Totale Costo beni di terzi	44.665,38	
440040 Spese riscaldamento	899,25	
Riscaldamento e gas	899,25	
440000 Utenze energie	18.812,61	
Energia elettrica	18.812,61	
442760 Spese manutenzione beni propri	30.096,28	
Riparazioni e manutenzioni ordinarie	30.096,28	
432100 Carburanti e lubrificanti	33.180,31	
Carburanti e lubrificanti	33.180,31	
440240 Spese trasporti	9.871,71	
Spese di vendita	9.871,71	
Totale Oneri produzione e vendita	92.860,16	
440280 Assicurazioni	19.631,09	

BILANCIO

	Eserc. attuale	Eserc. precedente
440720 INAIL Stolare o soci	892,84	
Assicurazioni	20.523,93	
432020 Cancelleria	5.711,54	
440080 Utenze acqua	12.308,26	
440160 Spese telefoniche	7.013,08	
440200 Spese postali	45,30	
440400 Pubblicita' e promozioni	2.232,79	
440480 Spese rappresentanza	100,00	
440520 Spese alberghi e ristoranti	376,54	
440560 Servizio elaborazioni dati	9.214,32	
440760 Spese vigilanza	1.619,60	
440920 Altri costi per servizi	17.437,35	
440960 Aggiornamenti/licenze software	200,00	
510320 Omaggi e articoli promozionali	264,22	
510380 Diritti camerali	790,00	
510400 Valori bollati	1.325,38	
510520 Sopravv. e inaspett. pass.	21.299,05	
510840 Perdite su IVA	1,38	
Spese diverse	79.938,81	
Totale altri Costi e spese	100.462,74	
TOTALE COSTI	5.445.845,62	
UTILE DELL'ESERCIZIO	62.339,26	
TOTALE A PAREGGIO	5.511.184,88	
<i>Variazioni fiscali:</i>		
910000 Variazioni fiscali	11.559,80	
Variazioni in aumento IID	11.559,80	
<i>Totale variazioni fiscali</i>	<i>11.559,80</i>	
<i>Utile/Perdita gestionale</i>	<i>62.339,26</i>	
IMPONIBILE FISCALE	73.899,06	

BILANCIO

Eserc. attuale Eserc. precedente

STATO PATRIMONIALE			
ATTIVITA'			
021000 Fabbricati strumentali		884.922,51	
Immobili		884.922,51	
024020 Automezzi		223.120,58	
024000 Mobili e arredi		226.499,59	
024040 Hardware e macchine ufficio		5.057,71	
023020 Attrezzatura varia		19.530,99	
Altri beni mobili		474.208,87	
	Totale Immobilizzazioni materiali	1.359.131,38	
017000 Costi plur.beni terzi		133.995,14	
Spese pluriennali ammortizzabili		133.995,14	
	Totale Immobilizzazioni immateriali	133.995,14	
044500 Merci c/vendita rim.fin.		531.152,00	
Materie prime ausiliarie semilavorati e merci		531.152,00	
	Totale Rimanenze finali	531.152,00	
036000 Altri titoli immobilizzati		72.000,00	
Partecipazioni e titoli immobilizzati		72.000,00	
	Totale Partecipazioni e titoli	72.000,00	
051000 Clienti		650.816,16	
051160 Effetti in portafoglio oes		28.715,93	
Crediti verso clienti		679.532,09	
035000 Crediti c/cauzioni immob.oes		1.443,89	
035080 Crediti diversi immob. oes		1.000,00	
057080 Dipendenti c/anticipi		4.192,63	
057160 Dipendenti c/contrib.IVS		887,16	
057400 Crediti diversi oes		1.720,42	
Altri crediti		9.244,10	
	Totale Crediti	688.776,19	
072000 Cassa		44.082,52	
Cassa		44.082,52	
	Totale Cassa	44.082,52	
070004 BANCA UGF		46,64	
070042 BANCA CRAS C/C		53,55	
Banche		100,19	
	Totale Banche	100,19	
067560 Soci c/c infruttifero oes		80.994,03	
Prelievi titolare e soci		80.994,03	
	Totale Prelievi titolare e soci	80.994,03	
	TOTALE ATTIVITA'	2.910.231,45	
PASSIVITA'			
101040 Capitale sociale		30.987,41	
Capitale		30.987,41	
108100 Utile esercizio precedente		62.340,64	
Utile esercizio precedente		62.340,64	
Utile dell'esercizio		40.372,79	
	Totale Patrimonio netto	133.700,84	
021300 Fdo amm.to fabb.strumentali		155.267,91	
Fondi ammortamento e svalutazione fabbricati		155.267,91	
Totale fondi ammortamento e svalutazione Immobili		155.267,91	
024320 Fdo amm.to automezzi		105.474,86	
Fondo ammortamento e svalutazione automezzi		105.474,86	
024300 Fdo amm.to mobili e arredi		158.244,84	
Fondi ammortamento e svalutazione mobili		158.244,84	
024340 Fdo amm.to hardw.e macc.uff.		7.122,74	
Fondi ammo.to e svalutazione macchine ufficio e altri beni		7.122,74	
023320 Fdo amm.to attrezzatura		4.264,45	
Fondo ammortamento e svalutazione attrezzatura		4.264,45	
Totale fondi ammortamento svalutazione altri beni		275.106,89	

BILANCIO

	Eserc. attuale	Eserc. precedente
Totale Fondi ammortamento e svalutazione beni materiali	430.374,80	
017300 Fdo amm.to costi pl.beni terzi	57.221,55	
Fondo ammortamento immobilizzazioni immateriali	57.221,55	
Totale Fondi ammortamento e svalutazione beni immateriali	57.221,55	
051700 Fdo sval. crediti ees	1.790,24	
Fondi accantonamento rischl crediti	1.790,24	
112000 Fondo imposte differite	88,11	
Fondo imposte e tasse	88,11	
Totale altri Fondi	1.878,36	
121000 Trattamento fine rapp.lav.sub.	29.766,33	
121001 Fondo TFR altri enti	122,39	
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	29.888,72	
Totale Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	29.888,72	
150080 Banche c/ finanziamenti oes	1.118.120,26	
Debiti di finanziamento	1.118.120,26	
Totale debiti di finanziamento	1.118.120,26	
180000 Fornitori	481.308,19	
Fornitori	481.308,19	
Totale debiti verso fornitori	481.308,19	
230000 Dipendenti c/retribuzioni	19.988,66	
230150 Enti Bilaterali c/quote	-133,83	
Debiti diversi	19.854,73	
210000 Erario c/ritenute acc.terzi	-219,46	
210080 Erario c/IVA da versare	20.445,20	
210280 Erario c/ritenute dipend.	-3.798,69	
Debiti tributari	16.427,05	
220000 Debiti v/INAIL ees	-5.068,46	
220120 Debiti v/INPS ees	19.595,00	
Debiti verso enti previdenziali	14.526,54	
Totale altri debiti	50.808,32	
Totale Debiti	1.650.236,77	
070000 BANCA MPS C/C5290	63.416,00	
070001 BANCA MPS C/13856	150.000,00	
070002 Banca Costa d'argento	208.901,15	
070006 BANCA UNICREDIT	154.827,67	
070030 BANCA CRF C/C	29.985,60	
Banche	606.930,42	
Totale Banche	606.930,42	
TOTALE PASSIVITA'	2.910.231,45	
CONTO ECONOMICO		
RICAVI		
318040 Premi su vendite merci	27.490,70	
Premi su vendite merci	27.490,70	
310000 Vendite merci	4.755.849,95	
315000 CORR.RIP.PRIVATI	198.083,05	
Vendite attività produttiva	4.953.733,00	
Totale Ricavi della produzione	4.981.223,70	
481500 Rim.fin.merci	531.152,00	
Materie prime sussidiarie semilavorati e merci	531.152,00	
Totale Rimanenze finali	531.152,00	
544000 Interessi attivi su depositi	152,80	
Interessi attivi diversi	152,80	
Totale Interessi attivi ed altri proventi connessi	152,80	
544240 Proventi diversi	309,96	
Proventi partecipazione in altre imprese	309,96	
Totale Proventi finanziari	309,96	
371640 Arrotondamenti attivi	100,53	
Proventi diversi	100,53	
371520 Sopravvenienze att. ordinarie	70.078,37	

BILANCIO

	Eserc. attuale	Eserc. precedente
Sopravvenienze attive e contributi	70.078,37	
Totale altri Proventi	70.178,90	
TOTALE RICAVI	5.583.017,30	
TOTALE A PAREGGIO	5.583.017,30	
COSTI		
430000 Acquisti merci	4.343.606,03	
Acquisti	4.343.606,03	
Totale Acquisti	4.343.606,03	
481000 Esist. in merci	488.893,00	
Materie prime sussidiarie semilavorati e merci	488.893,00	
Totale Esistenze iniziali	488.893,00	
461000 Retribuzioni	199.877,67	
Stipendi e salari	199.877,67	
462000 Contributi soc.carico azienda	55.144,06	
462020 Contributi Ente Bilaterale	199,88	
Oneri previdenziali e assistenziali	55.343,94	
463040 Quote TFR in azienda	2.005,40	
Trattamento fine rapporto, trattamento quiescenza e simili	2.005,40	
Totale Costo del personale	257.227,01	
442080 Compensi a terzi	1.581,92	
Compensi a terzi	1.581,92	
Totale Compensi a terzi	1.581,92	
510000 Altre tasse	3.054,31	
510090 Bollo mezzi di trasporto	2.524,79	
Tasse, tributi e imposte d'esercizio	5.579,10	
510210 I.M.U.	1.956,00	
Imposte d'esercizio	1.956,00	
Totale Imposte e tasse	7.535,10	
554000 Interessi pass. su c/c	92.777,71	
Interessi passivi c/c	92.777,71	
554120 Interessi pass. c/finanz.	40.269,72	
Interessi su mutui	40.269,72	
Totale Interessi passivi	133.047,43	
554040 Spese e oneri bancari	13.501,15	
554280 Sconti finanziari passivi	3.551,81	
Oneri bancari ed altri oneri finanziari	17.052,96	
Totale Oneri bancari, finanziari ed altri connessi	17.052,96	
471000 Amm.to beni immateriali	19.402,77	
472000 Amm.to beni materiali	4.919,57	
472030 Amm.to automezzi	1.738,72	
472100 Amm.to fabbricati strum.	25.243,84	
Ammortamenti ordinari e svalutazioni	51.304,70	
Totale Ammortamenti e svalutazioni	51.304,70	
510800 Minusvalenze patrim.ordinarie	5.215,18	
Minusvalenze	5.215,18	
Totale Minusvalenze	5.215,18	
450000 Locazioni passive immobili	10.151,26	
Locazioni immobiliari	10.151,26	
450040 Canoni leasing immobili	32.725,52	
Locazioni finanziarie	32.725,52	
Totale Costo beni di terzi	42.876,78	
440000 Utenze energie	16.645,87	
Energia elettrica	16.645,87	
442760 Spese manutenzione beni propri	26.733,46	
Riparazioni e manutenzioni ordinarie	26.733,46	
432100 Carburanti e lubrificanti	35.046,53	
Carburanti e lubrificanti	35.046,53	
440240 Spese trasporti	12.071,18	

BILANCIO

Eserc. attuale Eserc. precedente

Spese di vendita		12.071,18	
	Totale Oneri produzione e vendita	90.498,84	
440280 Assicurazioni		16.992,71	
Assicurazioni		16.992,71	
432020 Cancelleria		4.400,96	
440080 Utenze acqua		1.904,92	
440160 Spese telefoniche		7.937,35	
440200 Spese postali		44,55	
440400 Pubblicita' e promozioni		1.846,71	
440440 Fiere e mostre		409,84	
440520 Spese alberghi e ristoranti		369,41	
440560 Servizio elaborazioni dati		13.018,47	
440760 Spese vigilanza		1.626,00	
440920 Altri costi per servizi		10.876,74	
440960 Aggiornamenti/licenze software		424,00	
510280 Contributi associativi		4.498,19	
510320 Omaggi e articoli promozionali		681,90	
510380 Diritti camerali		666,00	
510400 Valori bollati		815,02	
510480 Multe e ammende		1.872,39	
510520 Sopravv. e inaspett. pass.		35.218,13	
510600 Arrotondamenti passivi		175,33	
Spese diverse		66.814,91	
	Totale altri Costi e spese	103.807,62	
	TOTALE COSTI	5.542.544,57	
	UTILE DELL'ESERCIZIO	40.372,79	
	TOTALE A PAREGGIO	5.583.017,36	
<i>Variazioni fiscali:</i>			
910000 Variazioni fiscali		5.395,86	
Variazioni in aumento IIDD		5.395,86	
	<i>Totale variazioni fiscali</i>	5.395,86	
	<i>Utile/Perdita gestionale</i>	40.372,79	
	IMPONIBILE FISCALE	45.768,65	

BILANCIO

	Eserc. attuale	Eserc. precedente
STATO PATRIMONIALE		
ATTIVITA'		
021000 Fabbricati strumentali	884.922,51	
Immobili	884.922,51	
024020 Automezzi	223.120,58	
024000 Mobili e arredi	226.499,59	
024040 Hardware e macchine ufficio	5.410,71	
023020 Attrezzatura varia	29.308,21	
Altri beni mobili	484.337,09	
Totale Immobilizzazioni materiali	1.369.259,60	
017000 Costi plur. beni terzi	144.168,33	
Spese pluriennali ammortizzabili	144.168,33	
Totale Immobilizzazioni immateriali	144.168,33	
044500 Merci c/vendita rim.fin.	642.570,28	
Materie prime sussidiarie semilavorati e merci	642.570,28	
Totale Rimanenze finali	642.570,28	
051000 Clienti	675.271,05	
051160 Effetti in portafoglio ees	28.715,93	
Crediti verso clienti	703.986,98	
035000 Crediti c/cauzioni immob.oes	1.443,89	
035080 Crediti diversi immob. oes	1.000,00	
057080 Dipendenti c/anticipi	4.192,63	
057160 Dipendenti c/contrib.IVS	729,23	
057400 Crediti diversi ees	20.477,48	
065040 Erario c/IVA da riportare	519,00	
055120 Erario c/crediti imposta	5.416,48	
Altri crediti	33.778,71	
Totale Crediti	737.765,89	
072000 Cassa	5.477,03	
Cassa	5.477,03	
Totale Cassa	5.477,03	
070000 Banca	292,49	
070042 Banca	69,66	
Banche	362,15	
Totale Banche	362,15	
TOTALE ATTIVITA'	2.899.603,08	
PASSIVITA'		
101040 Capitale sociale	30.987,41	
Capitale	30.987,41	
107410 Soci c/futuro aumento cap.soc.	48.000,00	
Altre riserve	48.000,00	
108060 Utile altri esercizi	33.872,79	
Utile altri esercizi	33.872,79	
Utile dell'esercizio	18.880,70	
Totale Patrimonio netto	131.740,90	
230200 Soci c/c infruttifero	294.548,81	
Versamenti titolare	294.548,81	
Totale Versamenti titolare e soci	294.548,81	
021300 Fdo amm.to fabb.strumentali	157.792,27	
Fondi ammortamento e svalutazione fabbricati	157.792,27	
Totale fondi ammortamento e svalutazione immobili	157.792,27	
024320 Fdo amm.to automezzi	108.952,30	
Fondo ammortamento e svalutazione automezzi	108.952,30	
024300 Fdo amm.to mobili e arredi	158.283,84	
Fondi ammortamento e svalutazione mobili	158.283,84	
024340 Fdo amm.to hardw.e macc.uff.	10.572,89	
Fondi ammo.to e svalutazione macchine ufficio e altri beni	10.572,89	
023320 Fdo amm.to attrezzatura varia	7.208,48	
Fondo ammortamento e svalutazione attrezzatura	7.208,48	

BILANCIO

	Eserc. attuale	Eserc. precedente
<i>Totale fondi ammortamento svalutazione altri beni</i>	285.017,51	
Totale Fondi ammortamento e svalutazione beni materiali	442.809,78	
017300 Fdo amm.to costi pl.beni terzi	78.658,96	
Fondo ammortamento immobilizzazioni immateriali	78.658,96	
Totale Fondi ammortamento e svalutazione beni immateriali	78.658,96	
051700 Fdo sval. crediti ees	1.790,24	
Fondi accantonamento rischi crediti	1.790,24	
112000 Fondo imposte differite	88,11	
Fondo imposte e tasse	88,11	
Totale altri Fondi	1.878,35	
121000 Trattamento fine rapp.lav.sub.	29.544,53	
121001 Trattamento fine rapp.lav.sub.	328,36	
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	29.872,89	
Totale Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	29.872,89	
150080 Banche c/ finanziamenti ces	629.798,04	
160080 Sovvenzione Sava Doblo	12.923,75	
Debiti di finanziamento	642.721,79	
Totale debiti di finanziamento	642.721,79	
180000 Fornitori	642.200,93	
Fornitori	642.200,93	
Totale debiti verso fornitori	642.200,93	
230000 Dipendenti c/retribuzioni	22.107,46	
230150 Enti Bilaterali c/quote	31,68	
Debiti diversi	22.139,14	
210000 Erario c/ritenute acc.terzi	14.787,79	
210080 Erario c/IVA da versare	-180,79	
210280 Erario c/ritenute dipend.	-492,30	
Debiti tributari	14.114,70	
220000 Debiti v/INAIL ees	-6.555,75	
220120 Debiti v/INPS ees	53.925,92	
Debiti verso enti previdenziali	47.370,17	
Totale altri debiti	83.624,01	
Totale Debiti	1.388.546,73	
070001 Banca	150.000,00	
070002 Banca	251.513,17	
070006 Banca	120.127,33	
070030 Banca	29.906,16	
Banche	551.546,66	
Totale Banche	551.546,66	
TOTALE PASSIVITA'	2.899.803,08	
CONTO ECONOMICO		
RICAVI		
316000 Sconti abbuoni pass.su vendite	22.253,04	
Sconti ed abbuoni passivi su vendite	22.253,04	
310000 Vendite merci	5.227.748,13	
Vendite attività produttiva	5.227.748,13	
Totale Ricavi della produzione	5.250.001,17	
481500 Rim.fin.merci	642.570,28	
Materie prime sussidiarie semilavorati e merci	642.570,28	
Totale Rimanenze finali	642.570,28	
544000 Interessi attivi su depositi	1,00	
Interessi attivi diversi	1,00	
Totale Interessi attivi ed altri proventi connessi	1,00	
371000 Proventi diversi	18.899,73	
371720 Rendite su IVA	,24	
Proventi diversi	18.899,97	
371520 Sopravvenienze att. ordinarie	6.151,39	
Sopravvenienze attive e contributi	6.151,39	
Totale altri Proventi	25.051,36	

BILANCIO

	Eserc. attuale	Eserc. precedente
TOTALE RICAVI	5.917.623,81	
TOTALE A PAREGGIO	5.917.623,81	
COSTI		
430000 Acquisti merci	4.679.711,59	
Acquisti	4.679.711,59	
Totale Acquisti	4.679.711,59	
481000 Esist. in. merci	524.652,00	
Materie prime sussidiarie semilavorati e merci	524.652,00	
Totale Esistenze iniziali	524.652,00	
461000 Retribuzioni	214.621,63	
Stipendi e salari	214.621,63	
462000 Contributi soc.carico azienda	61.217,33	
462020 Contributi Erte Bilaterale	214,63	
Oneri previdenziali e assistenziali	61.431,96	
463040 Quote TFR in azienda	4.715,89	
Trattamento fine rapporto, trattamento quiescenza e simili	4.715,89	
Totale Costo del personale	290.769,48	
442080 Compensi a terzi	1.053,06	
Compensi a terzi	1.053,06	
Totale Compensi a terzi	1.053,06	
510000 Altre tasse	1.198,00	
510090 Bollo mezzi di trasporto	2.472,79	
510160 Imposte di bollo	403,90	
Tasse, tributi e imposte d'esercizio	4.074,69	
742000 Imposte esercizi precedenti	8.317,06	
Imposte esercizi precedenti	8.317,06	
Totale Imposte e tasse	12.391,75	
554000 Interessi pass.su c/c	84.847,09	
Interessi passivi c/c	84.847,09	
554120 Interessi pass.c/finanz.	40.903,31	
Interessi su mutui	40.903,31	
Totale Interessi passivi	125.750,40	
554280 Sconti finanziari passivi	561,66	
Oneri bancari ed altri oneri finanziari	561,66	
Totale Oneri bancari, finanziari ed altri connessi	561,66	
471000 Amm.to beni immateriali	21.437,41	
472000 Amm.to beni materiali	6.433,18	
472030 Amm.to automezzi	3.477,44	
472100 Amm.to fabbricati strum.	2.524,36	
Ammortamenti ordinari e svalutazioni	33.872,39	
Totale Ammortamenti e svalutazioni	33.872,39	
450000 Locazioni passive immobili	13.108,44	
Locazioni immobiliari	13.108,44	
450040 Canoni leasing immobili	45.149,20	
450160 Canoni leasing operativo	1.020,00	
Locazioni finanziarie	46.169,20	
Totale Costo beni di terzi	90.277,64	
440040 Spese riscaldamento	386,20	
Riscaldamento a gas	386,20	
440000 Utenze energie	19.827,57	
Energia elettrica	19.827,57	
442760 Spese manutenzione beni propri	44.509,01	
Riparazioni e manutenzioni ordinarie	44.509,01	
432100 Carburanti e lubrificanti	36.210,53	
Carburanti e lubrificanti	36.210,53	
440240 Spese trasporti	14.071,02	
Spese di vendita	14.071,02	
Totale Oneri produzione e vendita	115.004,33	

BILANCIO

	Eserc. attuale	Eserc. precedente
440280 Assicurazioni	17.250,09	
Assicurazioni	17.250,09	
432020 Cancelleria	5.771,86	
440080 Utenze acqua	132,34	
440160 Spese telefoniche	8.163,82	
440200 Spese postali	74,55	
440400 Pubblicità e promozioni	858,80	
440440 Fiere e mostre	409,84	
440520 Spese alberghi e ristoranti	674,21	
440560 Servizio elaborazioni dati	11.083,11	
440760 Spese vigilanza	1.626,00	
440880 Servizi bancari	9.492,84	
510320 Omaggi e articoli promozionali	104,28	
510360 Altri oneri gestione	3.133,63	
510480 Multe e ammende	3.460,44	
510520 Sopravv. e insussist. pass.	3.439,85	
510600 Arrotondamenti passivi	23,15	
Spese diverse	48.448,72	
Totale altri Costi e spese	65.698,81	
TOTALE COSTI	5.898.743,11	
UTILE DELL'ESERCIZIO	18.880,70	
TOTALE A PAREGGIO	5.917.623,81	
<i>Variazioni fiscali:</i>		
910000 Variazioni fiscali	11.777,50	
Variazioni in aumento IIDD	11.777,50	
<i>Totale variazioni fiscali</i>	<i>11.777,50</i>	
<i>Utile/Perdita gestionale</i>	<i>18.880,70</i>	
IMPONIBILE FISCALE	30.658,20	

BILANCIO

Eserc. attuale Eserc. precedente

STATO PATRIMONIALE			
ATTIVITA'			
021000 Fabbricati strumentali		884.922,51	
Immobili		884.922,51	
024020 Automezzi		233.766,74	
024000 Mobili e arredi		226.499,59	
024040 Hardware e macchine ufficio		6.459,71	
023020 Attrezzatura varia		29.306,21	
Altri beni mobili		496.032,25	
	Totale Immobilizzazioni materiali	1.380.954,76	
017000 Costi plur.beni terzi		166.717,76	
Spese pluriennali ammortizzabili		166.717,76	
	Totale Immobilizzazioni immateriali	166.717,76	
044500 Merci c/vendita rim.fin.		538.631,25	
Materiali prima sussidiarie semilavorati e merci		538.631,25	
	Totale Rimanenze finali	538.631,25	
036000 Altri titoli immobilizzati		1.347,50	
Partecipazioni e titoli immobilizzati		1.347,50	
	Totale Partecipazioni e titoli	1.347,50	
051000 Clienti		719.572,49	
051160 Effetti in portafoglio oes		25.810,61	
Crediti verso clienti		745.383,10	
035000 Crediti c/cauzioni immob.oes		1.443,89	
035080 Crediti diversi immob. oes		1.000,00	
057060 Dipendenti c/anticipi		4.192,63	
057160 Dipendenti c/contrib.IVS		606,11	
057400 Crediti diversi oes		103,21	
057480 Crediti diversi oes		10.992,00	
055120 Erario c/crediti imposta		15.763,40	
Altri crediti		34.101,24	
	Totale Crediti	779.454,34	
072000 Cassa		17.064,86	
Cassa		17.064,86	
	Totale Cassa	17.064,86	
070000 Banca		6.462,48	
070042 Banca		8.633,48	
Banche		15.095,96	
	Totale Banche	15.095,96	
	TOTALE ATTIVITA'	2.899.296,43	
PASSIVITA'			
101040 Capitale sociale		30.987,41	
Capitale		30.987,41	
107410 Soci c/futuro aumento cap.soc.		48.000,00	
Altre riserve		48.000,00	
Utile dell'esercizio		40.727,20	18.880,70
	Totale Patrimonio netto	119.714,61	18.880,70
230200 Soci c/c Infruttifero		399.717,37	
Versamenti titolare		399.717,37	
	Totale Versamenti titolare e soci	399.717,37	
021300 Fdo amm.to fabb.strumentali		183.035,91	
Fondi ammortamento e svalutazione fabbricati		183.035,91	
Totale fondi ammortamento e svalutazione immobili		183.035,91	
024320 Fdo amm.to automezzi		113.494,36	
Fondo ammortamento e svalutazione automezzi		113.494,36	
024300 Fdo amm.to mobili e arredi		158.322,84	
Fondi ammortamento e svalutazione mobili		158.322,84	
024340 Fdo amm.to hardw.e macc.uff.		13.880,74	
Fondi ammo.to e svalutazione macchine ufficio e altri beni		13.880,74	
023320 Fdo amm.to attrezzatura varia		10.885,64	

BILANCIO

	Eserc. attuale	Eserc. precedente
Fondo ammortamento e svalutazione attrezzatura	10.885,64	
Totale fondi ammortamento svalutazione altri beni	296.583,58	
Totale Fondi ammortamento e svalutazione beni materiali	479.619,40	
017300 Fdo amm.to costi pl.beni terzi	99.406,35	
Fondo ammortamento immobilizzazioni immateriali	99.406,35	
Totale Fondi ammortamento e svalutazione beni immateriali	99.406,35	
051700 Fdo sval. crediti ees	1.790,24	
Fondi accantonamento rischi crediti	1.790,24	
112000 Fondo imposte differite	88,11	
Fondo imposte e tasse	88,11	
Totale altri Fondi	1.878,35	
121000 Trattamento fine rapp.lav.sub.	29.544,53	
121001 Trattamento fine rapp.lav.sub.	154,75	
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	29.699,28	
Totale Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	29.699,28	
150080 Banche c/ finanziamenti oes	57.219,90	
150300 Mutui oes	486.468,63	
160080 Altri debiti finanziari oes	21.604,01	
Debiti di finanziamento	565.292,54	
Totale debiti di finanziamento	565.292,54	
180000 Fornitori	525.494,55	
Fornitori	525.494,55	
Totale debiti verso fornitori	525.494,55	
230000 Dipendenti c/retribuzioni	23.467,30	
Debiti diversi	23.467,30	
210000 Erario c/ritenute acc.terzi	10.364,79	
210080 Erario c/IVA da versare	31.584,53	
210280 Erario c/ritenute dipend.	3.634,40	
Debiti tributari	45.583,72	
220120 Debiti v/INPS ees	34.429,11	
Debiti verso enti previdenziali	34.429,11	
Totale altri debiti	103.480,13	
Totale Debiti	1.184.267,22	
070001 Banca	150.000,00	
070002 Banca	255.721,65	
070006 Banca	139.611,89	
070030 Banca	29.660,22	
Banche	574.993,76	
Totale Banche	574.993,76	
TOTALE PASSIVITA'	2.899.296,43	18.860,70
CONTO ECONOMICO		
RICAVI		
316000 Sconti abbuoni pass.su vendite	4.884,50	22.253,04
Sconti ed abbuoni passivi su vendite	4.884,50	22.253,04
310000 Vendite merci	4.659.563,83	5.227.748,13
315000 Corrispettivi merci	587.638,21	
Vendite attività produttiva	5.247.202,04	5.227.748,13
Totale Ricavi della produzione	5.252.066,54	5.250.001,17
481500 Rim.fin.merci	538.631,25	642.570,28
Materie prime sussidiarie semifavorati e merci	538.631,25	642.570,28
Totale Rimanenze finali	538.631,25	642.570,28
544000 Interessi attivi su depositi		1,00
Interessi attivi diversi		1,00
Totale interessi attivi ed altri proventi connessi		1,00
371000 Proventi diversi	14.276,97	18.899,73
371640 Arrotondamenti attivi	3,85	
371720 Rendite su IVA		,24
Proventi diversi	14.280,82	18.899,97
371520 Sopravvenienze att. ordinarie		6.151,39

BILANCIO

	Eserc. attuale	Eserc. precedente
Sopravvenienze attive e contributi		6.151,39
Totale altri Proventi	14.280,92	25.051,36
TOTALE RICAVI	5.504.998,71	5.917.623,81
TOTALE A PAREGGIO	5.504.998,71	5.917.623,81
COSTI		
430000 Acquisti merci	4.417.777,51	4.679.711,59
431020 Trasporti su acquisti	13.945,74	
Acquisti	4.431.723,25	4.679.711,59
Totale Acquisti	4.431.723,25	4.679.711,59
481000 Esist. in. merci	642.570,28	524.652,00
Materie prime sussidiarie semilavorati e merci	642.570,28	524.652,00
Totale Esistenze Iniziali	642.570,28	524.652,00
461000 Retribuzioni	204.843,73	214.621,63
Stipendi e salari	204.843,73	214.621,63
462000 Contributi soc.carico azienda	57.163,24	61.217,33
462020 Contributi Ente Bilaterale	208,69	214,63
Oneri previdenziali e assistenziali	57.371,93	61.431,96
463040 Quote TFR in azienda	13.114,64	4.715,89
Trattamento fine rapporto, trattamento quiescenza e simili	13.114,64	4.715,89
Totale Costo del personale	275.330,30	280.769,48
442080 Compensi a terzi	2.991,18	1.053,06
Compensi a terzi	2.991,18	1.053,06
Totale Compensi a terzi	2.991,18	1.053,06
510000 Altre tasse	426,25	1.198,00
510090 Bollo mezzi di trasporto	2.448,89	2.472,79
510160 Imposte di bollo		403,90
Tasse, tributi e imposte d'esercizio	2.875,14	4.074,69
742000 Imposte esercizi precedenti	6.619,80	8.317,06
Imposte esercizi precedenti	6.619,80	8.317,06
Totale Imposte e tasse	9.494,94	12.391,75
554000 Interessi passivi c/c	83.252,34	84.847,09
Interessi passivi c/c	83.252,34	84.847,09
554120 Interessi passivi c/finanz.	44.835,64	40.903,31
Interessi su mutui	44.835,64	40.903,31
Totale Interessi passivi	128.087,98	125.750,40
554040 Spese e oneri bancari	29.808,86	
554280 Sconti finanziari passivi	389,49	561,66
Oneri bancari ed altri oneri finanziari	30.178,35	561,66
Totale Oneri bancari, finanziari ed altri connessi	30.178,35	561,66
471000 Amm.to beni immateriali	20.747,39	21.437,41
472000 Amm.to beni materiali	7.024,01	6.433,18
472030 Amm.to automezzi	4.542,06	3.477,44
472100 Amm.to fabbricati strum.	25.243,64	2.524,36
Ammortamenti ordinari e svalutazioni	57.557,10	33.872,39
Totale Ammortamenti e svalutazioni	57.557,10	33.872,39
450000 Locazioni passive Immobili	11.195,13	13.108,44
Locazioni immobiliari	11.195,13	13.108,44
450040 Canoni leasing Immobili	30.584,03	45.149,20
450160 Canoni leasing operativo	1.275,00	1.020,00
Locazioni finanziarie	31.859,03	46.169,20
Totale Costo beni di terzi	43.054,16	59.277,64
440040 Spese riscaldamento	368,20	366,20
Riscaldamento e gas	368,20	366,20
440000 Utenze energie	15.033,18	19.827,57
Energia elettrica	15.033,18	19.827,57
442760 Spese manutenzione beni propri	34.528,55	44.509,01
Riparazioni e manutenzioni ordinarie	34.528,55	44.509,01
432100 Carburanti e lubrificanti	26.489,09	36.210,53

BILANCIO

	Eserc. attuale	Eserc. precedente
Carburanti e lubrificanti	28.498,09	38.210,53
440240 Spese trasporti		14.071,02
Spese di vendita		14.071,02
Totale Oneri produzione e vendita	78.419,02	115.004,33
440280 Assicurazioni	17.521,66	17.250,09
Assicurazioni	17.521,66	17.250,09
432020 Cancelleria	5.002,65	5.771,86
440080 Utenze acqua	330,66	132,34
440160 Spese telefoniche	9.266,05	8.163,82
440200 Spese postali	72,04	74,55
440400 Pubblicita' e promozioni	910,80	858,80
440440 Fiere e mostre	409,84	409,84
440520 Spese alberghi e ristoranti	868,73	674,21
440560 Servizio elaborazioni dati	16.342,55	11.083,11
440760 Spese vigilanza	1.631,00	1.626,00
440880 Servizi bancari		9.492,84
440920 Altri costi per servizi	9.799,90	
440960 Agglomeramenti/licenze software	343,00	
510320 Omaggi e articoli promozionali	562,09	104,28
510360 Altri oneri gestione		3.133,63
510400 Valori bollati	229,00	
510480 Multe e ammende	651,50	3.460,44
510520 Sopravv. e insussist. pass.	3.015,48	3.439,85
510600 Arrotondamenti passivi		23,15
Spese diverse	49.343,29	48.448,72
Totale altri Costi e spese	66.864,95	65.698,81
TOTALE COSTI	5.764.271,51	5.898.743,11
UTILE DELL'ESERCIZIO	40.727,20	18.880,70
TOTALE A PAREGGIO	5.804.998,71	5.917.623,81
Variazioni fiscali:		
910000 Variazioni fiscali	7.271,30	
Variazioni in aumento IIDD	7.271,30	
Totale variazioni fiscali	7.271,30	
Utile/Perdita gestionale	40.727,20	18.880,70
IMPONIBILE FISCALE	47.998,50	18.880,70
SBILANCIO		-18.880,70

Fineco Leasing S.p.A. è una società controllata da Fineco Group - Capitale Gruppo Bancario - Iscrizione all'Albo Gruppi Bancari n. 3207/2 - Sede Legale: 25122 Brescia, Via Marsale, 42/A - Società iscritta all'Albo Generale U.I.C. al numero 478 e all'Albo Speciale Banca d'Italia al n. 19201 - Capitale Sociale € 82.852.000,00 I.V. - P.I.E.N. 250835 - Codice Fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Brescia 01682970172 - Partita IVA 01682970172



sel. 4
M

CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE PER

N. *0000000000* DEL *01/01/2000*

CONDIZIONI PARTICOLARI

CONCEDENTE: FIN-ECO LEASING S.P.A. con sede legale in Brescia, Via Marsale, 42/A

e sede secondaria in

nella persona di

UTILIZZATORE:

P.I.

Attività svolta

Sede legale/residenza

nella persona di

con C.F.

N°

assumendosene al riguardo ogni personale responsabilità di essere munito dei necessari poteri di straordinaria amministrazione per la firma del presente contratto.

VENDITORE DELL'AREA:

Sede legale/residenza

DESCRIZIONE DELL'AREA DA ACQUISTARE:

IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE SITO IN COMUNE DI GRESTELLO (PR) SEI

IDENTIFICATO AL C.F. DEL COMUNE DI GRESTELLO (PR) AL FOGLIO N. 27,

PARTICELLA 472, SUB. 7, 8, 9, 10, 11 E 12 QUALI SONO COMUNI NON CENSIBILI.

Il tutto come meglio specificato nell'atto di compravendita a rogito notale

DESCRIZIONE DELLE OPERE EDILI DA REALIZZARE, OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA:

IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE SITO IN COMUNE DI GRESTELLO (PR) SEI

IDENTIFICATO AL C.F. DEL COMUNE DI GRESTELLO (PR) AL FOGLIO N. 27,

PARTICELLA 472, SUB. 7, 8, 9, 10, 11 E 12 QUALI SONO COMUNI NON CENSIBILI.

TASSO LEASING: 14,19 TASSO ANNUO NOMINALE CALCOLATO SUI RISCHI EFFETTIVI SU BASE DI GIORNI MESE

IMPORTO COMPLESSIVO FINANZIATO: Euro ****150.000,00

oltre Iva

DI CUI COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA: Euro ****150.000,00

oltre Iva o imposta di registro

DURATA DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA: numero mesi

dal ****01/01/00 al ****01/01/05

CORRISPETTIVO GLOBALE DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA: Euro ****770.000,00

oltre IVA da corrispondersi:

alla stipula del presente contratto Euro ****770.000,00

oltre IVA; i restanti corrispettivi in numero di

ciascuno dell'importo di Euro ****120.000,00

oltre IVA da pagare con periodicità

e con valuta il giorno

di ogni periodo, con decorrenza dal ****01/01/00 a mezzo

oltre a spese di incasso e bollo ove previste.

DATA PREVISTA DI CONSEGNA DELLE OPERE EDILI ULTIME:

PREZZO PER L'EVENTUALE ACQUISTO DEL BENE ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO: Euro ****120.000,00

oltre IVA

SCADENZA FACOLTÀ D'ACQUISTO IL:

PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE:

INDICE DI BASE:

PRINCIPALI CONDIZIONI E/O SPESE APPLICATE AL CONTRATTO:

SPESE ISTRUTTORIA Euro ****200,00

oltre IVA

SPESE SPEDIZIONE FATTURE

Euro ****200,00 oltre IVA

SPESE RISCATTO Euro ****200,00

oltre IVA

SPESE PER INSOLUTO

Euro ****200,00 oltre IVA

SPESE INCASSO Euro ****200,00

oltre IVA e imposta di bollo

SPESE COMUNICAZIONI PERIODICHE

Euro ****200,00 oltre IVA

SPESE VISITA CANTIERE Euro ****200,00

oltre IVA

SPESE PER RECUPERO CREDITI 12% dell'importo scaduto

oltre IVA

ATTI DI VARIAZIONE Euro ****200,00

oltre IVA

SPESE ATTI NOTARILI POST CONTRATTO

Euro ****200,00 oltre IVA

GESTIONE FORNITORE CON APPALTO Euro ****200,00

oltre IVA

SPESE GESTIONE FATTURA FORNITORE

Euro ****200,00 oltre IVA

GESTIONE FORNITORE SENZA APPALTO Euro ****200,00

oltre IVA

oltre IVA

Perizie secondo vigenti tariffe in vigore per ogni ordine professionale. Tutte le spese notari sono a carico dell'Utilizzatore.

Assicurazione CAR per la responsabilità del CONCEDENTE durante l'esecuzione dei lavori: % per anno, calcolato sull'importo del capitale di riferimento del contratto.

ASSICURAZIONI: a cura e spese dell'Utilizzatore alle condizioni di cui alle condizioni generali.

INTERESSI DI MORIA: € 0,00 in più sul Tasso EURIBOR 3 Mesi del 2000 in vigore alla data di ogni singola scadenza applicata per tutto il periodo di durata

PREMESSA:

1. Che il Concedente ha per oggetto l'attività di gestione finanziaria ed è unitario ed unitario di tipo attività finanziaria di gestione finanziaria.
2. Che l'Utilizzatore per la sottoscrizione della presente offerta ha necessariamente di disporre di un complesso immobiliare sito in via ...
3. Che l'Utilizzatore ha per oggetto l'attività di gestione finanziaria ed è unitario ed unitario di tipo attività finanziaria di gestione finanziaria.
4. Che l'Utilizzatore ha per oggetto l'attività di gestione finanziaria ed è unitario ed unitario di tipo attività finanziaria di gestione finanziaria.
5. Che l'Utilizzatore ha per oggetto l'attività di gestione finanziaria ed è unitario ed unitario di tipo attività finanziaria di gestione finanziaria.
6. Che l'Utilizzatore ha per oggetto l'attività di gestione finanziaria ed è unitario ed unitario di tipo attività finanziaria di gestione finanziaria.
7. Che l'Utilizzatore ha per oggetto l'attività di gestione finanziaria ed è unitario ed unitario di tipo attività finanziaria di gestione finanziaria.
8. Che l'Utilizzatore ha per oggetto l'attività di gestione finanziaria ed è unitario ed unitario di tipo attività finanziaria di gestione finanziaria.
9. Che l'Utilizzatore ha per oggetto l'attività di gestione finanziaria ed è unitario ed unitario di tipo attività finanziaria di gestione finanziaria.
10. Che l'Utilizzatore ha per oggetto l'attività di gestione finanziaria ed è unitario ed unitario di tipo attività finanziaria di gestione finanziaria.
11. Che l'Utilizzatore ha per oggetto l'attività di gestione finanziaria ed è unitario ed unitario di tipo attività finanziaria di gestione finanziaria.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1. Oggetto dell'offerta e condizioni di partecipazione. L'offerta è riservata ai sottoscrittori che intendono partecipare all'offerta di acquisto di ...

Art. 2. Modalità di partecipazione. L'offerta deve essere presentata entro il termine stabilito e deve essere corredata da tutti i documenti necessari per la valutazione dell'offerta.

Art. 3. Selezione dell'offerta. Il Concedente si riserva il diritto di selezionare l'offerta che ritiene più vantaggiosa, tenendo conto di tutti i fattori di cui costituisce l'offerta.

Art. 4. Condizioni di esecuzione. L'Utilizzatore deve eseguire l'opera in conformità con il progetto approvato e deve rispettare tutti i termini e condizioni di cui costituisce l'offerta.

Art. 5. Garanzie. L'Utilizzatore deve fornire le garanzie previste nel presente contratto e deve essere responsabile per l'esecuzione dell'opera.

Art. 6. Pagamenti. L'Utilizzatore deve versare i pagamenti previsti nel presente contratto e deve essere responsabile per l'esecuzione dell'opera.

Art. 7. Risoluzione del contratto. Il contratto si intende risolto in caso di inadempimento dell'Utilizzatore o di altre circostanze che lo rendano oneroso o impossibile.

Art. 8. Foro competente. Il foro competente per la risoluzione delle controversie è quello del luogo di esecuzione dell'opera.

Scheda contabile

IPAT snc di GRISOSTOMI GIUNTI BIBBIANI

Selezioni

Tipo conto: Fornitore
Da conto: 007378
A conto: 007378

Da ragione sociale:
A ragione sociale:

Da data: 01/01/2000
A data: 31/12/2017

Cau.Contabile:
Competenza:

Cal. contabile: Cambio registrazioni: Disattivato *
Mastro contabile:

(Grassetto=reg.provvvisorie) Confermati

Importi espressi in EURO

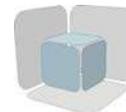
*** = Reg. di competenza esterna al periodo selezionato o di chiusura o di apertura conti (tranne il primo esercizio)

* = Se attivo per le registrazioni fatte nella stessa valuta di stampa utilizza il cambio della registrazione

Aut. S

Num. e data reg. Eser.	N.doc.	Data doc.	N.prot.	Causale operazione	Importo dare	Importo avere
Note di testata						
Note di riga						
Conto: 007378		CONSORZIO CAMPOLUNGO		Saldo al 31/12/1999 :		
94	01/01/2011	2011	0	Ripresa Saldi Iniziali	30.509,19	
						30.509,19
58	31/01/2011	2011	1	23/11/2010 Ricevimento Fattura		30.509,19
80	14/02/2011	2011	0	Pagamento Fatture a	13.559,92	
						13.559,92
256	28/02/2011	2011	6	14/02/2011 Ricevimento Fattura		13.559,92
83	04/05/2011	2011	0	Pagamento Fatture a	13.559,92	
						13.559,92
93	19/05/2011	2011	0	Pagamento Fatture a	13.559,92	
						27.119,84
267	31/05/2011	2011	22	10/05/2011 Ricevimento Fattura		13.559,92
268	31/05/2011	2011	24	20/05/2011 Ricevimento Fattura		13.559,92
129	19/07/2011	2011	0	Pagamento Fatture a	13.559,92	
						13.559,92
95	26/07/2011	2011	0	Pagamento Fatture a	13.559,92	
						27.119,84
274	31/07/2011	2011	37	25/07/2011 Ricevimento Fattura		13.559,92
						13.559,92
197	31/08/2011	2011	41	01/08/2011 Ricevimento Fattura		13.559,92
154	17/05/2012	2012	0	Pagamento Fatture a	4.500,00	
						4.500,00
219	31/05/2012	2012	12	17/05/2012 Ricevimento Fattura		4.500,00
207	30/08/2012	2012	0	Pagamento Fatture a	9.059,92	
						9.059,92
175	31/08/2012	2012	18	31/08/2012 Ricevimento Fattura		9.059,92
199	10/09/2012	2012	0	Pagamento Fatture a	13.559,92	
						13.559,92
99	20/09/2012	2012	0	Pagamento Fatture a	13.559,92	
						27.119,84
171	30/09/2012	2012	21	21/09/2012 Ricevimento Fattura		13.559,92
196	30/09/2012	2012	20	12/09/2012 Ricevimento Fattura		13.559,92
393	31/08/2013	2013	0	Pagamento c/assegno	962,03	
	ass.999 mps					962,03
152	30/09/2013	2013	46	02/09/2013 Ricevimento Fattura		962,03
356	30/09/2013	2013	0	Pagamento c/assegno	1.216,36	
	ass.001 mps					1.216,36
157	31/10/2013	2013	58	01/10/2013 Ricevimento Fattura		1.216,36
285	31/10/2013	2013	0	Pagamento c/assegno	1.216,36	
	ass.002 mps					1.216,36
177	30/11/2013	2013	74	05/11/2013 Ricevimento Fattura		1.216,36
197	30/11/2013	2013	68	04/11/2013 Ricevimento Fattura		1.216,36
242	30/11/2013	2013	0	Pagamento c/assegno	1.216,36	
	ass.003 mps					1.216,36

Num. e data reg. Eser.	N.doc.	Data doc.	N.prof.	Causale operazione	Importo dare	Importo avere
Note di testata						Saldo prog.
Note di riga						
Conto: 007378 CONSORZIO CAMPOLUNGO						
89 07/01/2014 2014		0		Pagamento c/assegno	1.216,36	
ASS.004 MPS						
						1.216,36
209 31/01/2014 2014	3	07/01/2014	173	Ricevimento Fattura		1.216,36
70 03/02/2014 2014		0		Pagamento c/assegno	1.216,36	
ASS.005 MPS						
						1.216,36
62 22/03/2014 2014		0		Pagamento c/assegno	1.216,36	
ASS.006 MPS						
						1.216,36
94 31/03/2014 2014	11	03/02/2014	435	Ricevimento Fattura		1.216,36
95 31/03/2014 2014	21	24/03/2014	436	Ricevimento Fattura		1.216,36
3 27/04/2014 2014		0		Pagamento c/assegno	1.216,36	
ASS.007 MPS						
						1.216,36
428 30/04/2014 2014	29	29/04/2014	998	Ricevimento Fattura		1.216,36
428 30/06/2014 2014		0		Pagamento c/assegno	3.892,36	
ASS.991 MPS						
427 30/06/2014 2014		0		Pagamento c/assegno	1.216,36	
ASS.008 MPS						
						5.108,72
85 05/07/2014 2014		0		Pagamento c/assegno	1.216,36	
ASS.009 MPS						
						6.325,08
334 30/09/2014 2014	44	30/06/2014	2503	Ricevimento Fattura		1.216,36
335 30/09/2014 2014	52	06/08/2014	2504	Ricevimento Fattura		1.216,36
336 30/09/2014 2014	58	22/08/2014	2505	Ricevimento Fattura		300,00
337 30/09/2014 2014	60	22/08/2014	2506	Ricevimento Fattura		3.892,36
						-300,00
368 31/12/2014 2014		0		Pagamento Fatture a	300,00	
75 29/10/2015 2015		0		Pagamento Fatture a	500,00	
						500,00
84 29/12/2015 2015		0		Pagamento c/assegno	24.303,71	
BCC ASS. 602						
						24.803,71
132 31/12/2015 2015	21	30/12/2015	2868	Ricevimento Fattura		24.303,71
133 31/12/2015 2015	14	30/10/2015	2869	Ricevimento Fattura		500,00
				Totall	179.893,89	179.893,89
				Saldo movimenti:		
				Saldo al 31/12/2017:	0,00	



Relazione tecnica

Quella che segue è una relazione tecnica in accompagnamento alle osservazioni redatte dall'avv. Michele Greco per conto della I.P.A.T. snc riguardo il progetto definitivo del lotto 5b Autostrada A12 Rosignano-Civitavecchia tratto Fonteblanda-Ansedonia.

INDICE DOCUMENTO

- 1. Comparto interessato dagli espropri -Campolungo-**
- 2. Immobili interessati dagli espropri**
- 3. Individuazione espropri**
- 4. Conseguenze degli espropri e dell'opera sulle proprietà**

1. Comparto interessato dagli espropri -Campolungo-

Il comparto viene inserito all'interno delle norme della pianificazione urbanistica comunale con una sua apposita scheda in quanto faceva parte di quelle zone sulle quali gravava una pianificazione urbanistica pregressa¹ non ancora conclusa al momento dell'adozione dello strumento urbanistico comunale (R.U.C.). Ad oggi risulta in corso il piano di recupero per le opere di urbanizzazione dell'intero comparto ancora non collaudate ma di fatto concluse.

Assenza di fabbricati esistenti

Si rileva la prima macroscopica criticità riguardo alla errata individuazione dei fabbricati esistenti; le tavole del progetto non includono alcuni fabbricati esistenti, prova ne è l'allegata tavola di sovrapposizione con le planimetrie catastali².

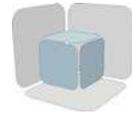
Mancato censimento urbanizzazioni esistenti

Oltre a codesta grave mancanza non vengono rilevate una grande quantità di urbanizzazioni presenti sia di comparto (regimazione acque bianche, impianti elettrici interrati) che per i lotti singoli (vasche interrate per antincendio, tubazioni di allaccio alle urbanizzazioni generali di regimazione acque bianche e reflui).

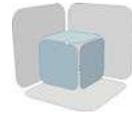
A ciò si aggiunge un grave errore nella localizzazione delle viabilità alternative riferite al progetto autostradale: la quasi totalità delle viabilità alternative indicate nei progetti come opere da eseguire, e quindi aree da espropriare, fanno parte delle opere di urbanizzazione cui si accennava, configurando, di fatto, l'appropriazione da parte del proponente di opere già eseguite e soprattutto pagate dal consorzio proprietario del comparto.

1 V. Allegato 1 Scheda PV16

2 V. Allegato 2 sovrapposizione STD408-2 e catastale



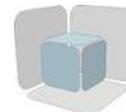
Le urbanizzazioni esistenti lato Aurelia



Le urbanizzazioni esistenti lato ferrovia

Sottrazione standards

Il progetto sottrae una grande quantità di aree sia di comparto che dei singoli lotti; codeste aree risultano totalmente urbanizzate e la loro sottrazione inciderà in maniera imponente sul calcolo degli



standards urbanistici, sia di comparto che per i singoli lotti. Ciò avrà conseguenze molto gravi in ordine alla effettiva agibilità di tutti i fabbricati insistenti nel comparto (di fatto non vi sono aree libere dove reperire le superfici di standards urbanistici che il progetto sottrae).

L'argomento riveste una importanza fondamentale.

Il comparto, come si è visto, riveste carattere produttivo e commerciale, il che significa che le destinazioni ammissibili per i fabbricati sono tutte quelle riconducibili all'artigianato ed al commercio (grande, media e piccola distribuzione); le norme impongono il reperimento di standards specifici per ogni tipo di destinazione e quindi la scomparsa delle aree a cui si faceva riferimento causerebbe la improcedibilità del cambio d'uso dei fabbricati da artigianale a commerciale con una conseguente "compressione" dei diritti acquisiti dalle singole proprietà con danni ingenti sotto il punto di vista commerciale ed immobiliare.

Assenza opere di mitigazione

Risultano totalmente assenti opere di mitigazione e di inserimento ambientale a margine del tracciato autostradale e delle viabilità alternative indicate a margine; ciò lo si capisce non perché non necessarie ma perché non vi sarà lo spazio: **le opere lambiscono i fabbricati e non vi è più spazio per alcuna opera di mitigazione!**

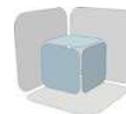
Scomparsa opere di regimazione acque meteoriche

Risultano completamente assenti le previsioni di nuova regimazione delle acque meteoriche per l'intero comparto. Nelle sezioni stradali da 863 a 884³ **scompare il fosso primario** di raccolta a margine ferrovia, dagli elaborati appare chiara la sua assenza e ciò comporta una **gravissima lacuna progettuale** che avrà ripercussioni ad oggi non prevedibili sull'intero tratto di tracciato autostradale; si dovrà reperire altra superficie in aggiunta a quella prevista dal progetto ma non lo si potrà fare in quanto per lunghi tratti il tracciato lambisce gli edifici.

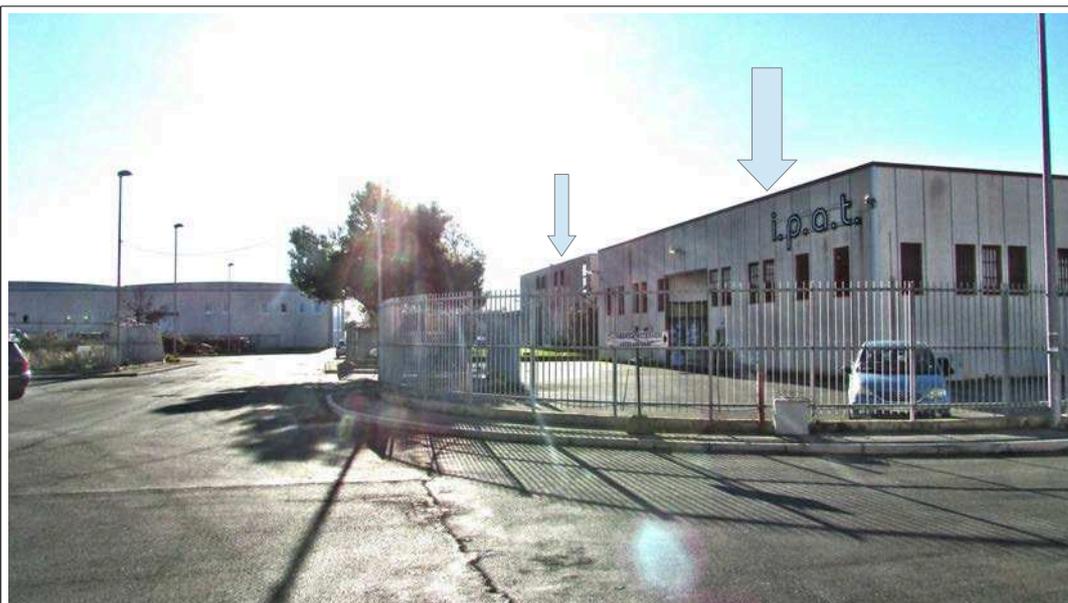
Insomma la superficialità con la quale è stato progettato il tracciato autostradale interessante il comparto di Campolungo è lapalissiana, si presentano gravi omissioni e lacune progettuali; l'unico elaborato che pone una "lente di ingrandimento" sul comparto è quello che contiene le sezioni caratteristiche, e ve ne troviamo solo una⁴ nella quale si ripetono tutti i gravi errori citati.

3 V. Allegato 3 -estratto sezioni stradali

4 V. allegato 4 -sezione caratteristica n.12



2. Immobili interessati dagli espropri



Fronte



Retro

Foto fabbricati interessati

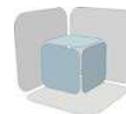
Individuazione immobili

N. ordine ELENCO DITTE: 129, 130, 131, 133

Proprietà: I.P.A.T. S.N.C. DI GRISOSTOMI GIUNTI BIBBIANI, UNICREDIT LEASING S.P.A.

Riferimenti catastali: Comune di Orbetello F. 39 P.lle 472, 491, 492, 493⁵

⁵ V. Allegato 5 -estratti catastali



Dalle allegate visure risultano:

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		39	472	7			C/3	1	664 m ²	Totale: 716 m ²	Euro 3.292,11	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		STRADA STATALE 1 AURELIA SNC piano: T-1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

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		39	472	8			A/3	1	6 vani		Euro 542,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2015 protocollo n. GR0000917 in atti dal 03/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 809.1/2015)
Indirizzo		STRADA STATALE 1 AURELIA SNC piano: S1-1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		39	491	1			D/7				Euro 2.892,16	STRADA STATALE 1 AURELIA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2015 protocollo n. GR0000866 in atti dal 03/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 758.1/2015)	Annotazione
				3									

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		39	491	2			D/7				Euro 2.840,51	STRADA STATALE 1 AURELIA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2015 protocollo n. GR0000867 in atti dal 03/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 759.1/2015)	Annotazione
				4									

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		39	492	1			area urbana			368 m ²		STRADA STATALE 1 AURELIA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2015 protocollo n. GR0000868 in atti dal 03/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 760.1/2015)	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		39	492	2			area urbana			120 m ²		STRADA STATALE 1 AURELIA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2015 protocollo n. GR0000869 in atti dal 03/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 761.1/2015)	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		39	493				area urbana			327 m ²		STRADA STATALE 1 AURELIA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2015 protocollo n. GR0000870 in atti dal 03/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 762.1/2015)	

Come si vede il compendio immobiliare è copioso ed è composto da n.2 fabbricati artigianali, un laboratorio ed una abitazione oltre che da aree urbane. Si rimanda all'allegato 5 per una più precisa descrizione.



Nota sull'individuazione delle proprietà interessate

Gli immobili intestati a UNICREDIT LEASING S.P.A. sono occupati dalla I.P.A.T. s.n.c. con contratto di leasing immobiliare.

3. Individuazione espropri

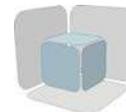
Per le proprietà interessate si prevedono occupazioni perenni individuate come: Sede Autostrada, Serv. Passo uso terzi, Sede strada, Serv. di fognatura⁶

La prima grave carenza del progetto è rappresentata dalla collocazione dell'immobile di cui alla part.491. Nell'allegato 2 oltre che a rimarcare la scomparsa di alcuni fabbricati del comparto si evidenzia un errore di sovrapposizione delle tavole progettuali con le planimetrie catastali e quindi una gravissima omissione derivante probabilmente da un non preciso rilievo dello stato nel quale oggi si presentano i fabbricati e terreni interessati. Le opere di servitù sotterranea riguardanti la fognatura in pressione vengono individuate addirittura al di sotto del fabbricato con conseguente interessamento delle opere di fondazione.

4. Conseguenze degli espropri e dell'opera sulle proprietà



⁶ V. Allegato 6 -estratti ESC 016-017 piano particellare di esproprio



Porzione territoriale occupata dall'infrastruttura

La foto sopra riportata fa intuire la distanza che attualmente intercorre tra il fabbricato e l'asse ferroviario. Orbene, da misurazioni effettuate sul posto scaturisce che il progetto autostradale letteralmente non ha lo spazio necessario per "incastrarsi" tra la ferrovia ed i fabbricati. Sul punto si rimanda alla lettura sia della relazione tecnica dell'Ing. La Spada sia della relazione tecnica-contributo istruttorio - allegato B alla deliberazione G.C. n. 9 del 20.1.2017 - depositata dal Comune di Orbetello alla prima seduta della conferenza dei servizi del 23 gennaio 2017 cui riferimento si fa nel testo dell'osservazione dell'Avv. Greco cui la presente è allegata.

Come esposto al punto precedente, poi, riguardo alle servitù di fognatura interrata, posto che il sottoscritto, l'ing. La Spada ed anche il Comune di Orbetello nelle proprie relazioni siano incorsi in errore riguardo gli spazi occupati dal tracciato autostradale, codeste dovrebbero occupare tutto il marciapiede (in colore rosso sulla foto su esposta) ed anche una parte al di sotto del fabbricato.

Le conseguenze sarebbero, ovviamente, oltremodo lesive sul fabbricato pregiudicando la sua stessa esistenza sin dalla fase di cantierizzazione.

Perdita standards

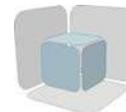
Si rimanda alla lettura del precedente punto 1 per le considerazioni di carattere generale; per il lotto in oggetto la perdita degli standards (ad opera di una sottrazione di circa mq.1.250,00) comporterebbe due ordini di danno molto importanti

1 la sostanziale impossibilità di eseguire alcun intervento edilizio/urbanistico incidente sul calcolo delle volumetrie, ciò a dire che il mero cambio d'uso, anche senza opere, non sarà di fatto possibile in quanto non risulteranno più reperibili le aree che la legge impone di reperire per le grandi, medie e piccole attività commerciali.

2 la sostanziale perdita dei requisiti di agibilità alla data odierna per effetto della perdita delle aree così sottratte a quelle inserite e calcolate all'interno dei titoli abilitativi per la costruzione e l'uso degli immobili per l'attuale destinazione d'uso.

Problematiche regimazione acque meteoriche

La scomparsa del fosso primario a margine ferrovia, descritta al punto 1, inciderà sul lotto in oggetto contribuendo a dover individuare nuove opere di regimazione sulle proprietà e quindi ad una ulteriore sottrazione di superfici; ciò sarebbe sostanzialmente impossibile viste le considerazioni riguardo alla posizione dell'infrastruttura rispetto ai fabbricati esistenti.



Spazi di manovra

La soppressione delle aree provocherà la scomparsa delle aree di manovra sul retro dei fabbricati, tali aree non potranno in nessun modo essere reperite all'interno e men che meno all'esterno del lotto vista la distribuzione interna dei locali e la posizione del magazzino di deposito delle merci.

Perdita possibilità edificatorie

Si segnala che l'immobile insistente sulla particella n.472 conserva una residua potenzialità edificatoria che, con l'intromissione del progetto autostradale, sarà di fatto non più sfruttabile configurando una grave compressione dei diritti acquisiti, attuali e futuri, sulla conduzione e sfruttamento del fabbricato interessato.

Valori immobiliari

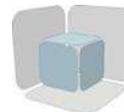
Tutto quanto sopra provocherà, è naturale la considerazione, un forte deprezzamento del valore immobiliare delle proprietà con conseguenze che in questa fase non è possibile individuare ma che dovranno obbligatoriamente essere valutate in fase di individuazione del giusto valore di esproprio.

Come è quindi chiaro codeste gravi problematiche e lacune progettuali saranno pesantemente incidenti sulla situazione attuale e di fatto "ingesserebbero" le possibilità di sfruttamento futuro dei fabbricati. Questi argomenti incideranno fortemente sulle valutazioni da dover eseguire in fase di esproprio.

Pur essendo allegata alle osservazioni giuridiche dell'Avv. Michele Greco, la presente relazione ha comunque valenza di osservazione tecnica separata e distinta rispetto a quella del legale (contenendo rilievi non necessariamente ivi ricompresi) e dovrà pertanto essere controdedotta autonomamente.

Orbetello lì 24/01/2017

Il Tecnico
Geom. Andrea Tellini



ALLEGATO 1

Nome Piano Attuativo	D2 – Nucleo 11 – Piano di Recupero Campolungo
Tipologia	PdR al progetto di opere di urbanizzazione messa in sicurezza e riqualificazione ambientale
Località	Campolungo
Soggetto attuatore	Iniziativa privata – Consorzio Campolungo

Destinazioni d'uso:	
–	RESIDENZIALE
–	TURISTICO-RIC.
X	PRODUTTIVO
–	DIREZIONALE
X	COMMERCIALE

UTOE da PS

5

Comune di Orbetello

Rif. Scheda **PV_016**

Data Adozione	C.C. n. 57 del 06.09.2007
Data Approvazione	C.C. n. 07 del 10.03.2008
Convenzione	04.08.2009
Scadenza	03.08.2014
Durata	5 anni

Descrizione del Piano

L'area d'intervento, classificata come zona D2 di PRG vigente, presenta oggi le caratteristiche di una zona quasi completamente edificata con totale assenza di una adeguata rete infrastrutturale e di dotazione di spazi per il soddisfacimento degli standard minimi previsti dal DM 1444. Vi si rileva la pericolosità dei vicini accessi a raso dalla S.S.Aurelia soprattutto per l'esigenza di accesso per i mezzi pesanti data la destinazione artigianale e produttiva dell'area.

Finalità dell'intervento

Il PdR in oggetto si pone l'obiettivo di una riqualificazione dell'area realizzando una serie di interventi mirati a:

- dotare l'area delle seguenti infrastrutture di servizio: rete viaria interna, rete fognaria, rete pubblica illuminazione, rete di distribuzione acqua potabile, rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica e di gas metano;
- aree di reperimento per gli standards urbanistici (verde pubblico e parcheggi)
- sistemazione della viabilità di zona ed in particolare degli accessi alla SS.Aurelia per garantire maggiore sicurezza del traffico.

Dimensionamento da Piano Attuativo

Superficie fondiaria = mq 84.905
 Superficie commerciale = mq 250 x 15 unità = mq 3.750
 Superficie artigianale/industriale mq 81.155

Standards Artigianali: mq 81.055 x 0,10 = mq 8.116
Standards Commerciali: mq 3.750 x 0,80 = mq 3.000
Totale standards richiesti: =mq **11.116**
Sup. minima da destinare a parcheggi = mq **1.500**
Standards di Piano

Totale VERDE PUBBLICO = mq 5.166,13
 Totale PARCHEGGI PUBBLICI = mq 3.513,50
Totale superficie spazi Pubblici = mq **8.678,65 (esclusa la viabilità)**

La restante dotazione di Standard pubblici è stata monetizzata.

Conclusioni estratte dalla conferenza dei servizi ex art. 36 del P.I.T. svoltasi il 18 Luglio 2007:

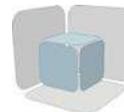
"La Conferenza dei servizi verifica l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del Piano di recupero "in località Campolungo" – zona D2 industriale e/o artigianali sature – nucleo 12 – per la messa in sicurezza e la riqualificazione urbanistica ambientale dell'area, a condizione che la "strada di patanella" sia salvaguardata attraverso un filtro verde di schermatura costituito da essenze arboree adulte...."

Stato di attuazione al 01/04/2010.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione non è ancora iniziata
 La convenzione è stata firmata il 04/08/2009

Disciplina successiva alla realizzazione dell'intervento

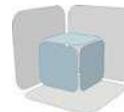
Ad avvenuta realizzazione e alla scadenza del PV si applica la disciplina come riportata all'art. 84 – Capo I – TITOLO V delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Regolamento Urbanistico



ALLEGATO 2



Sovrapposizione STD 408-2 e Estratto Catastale

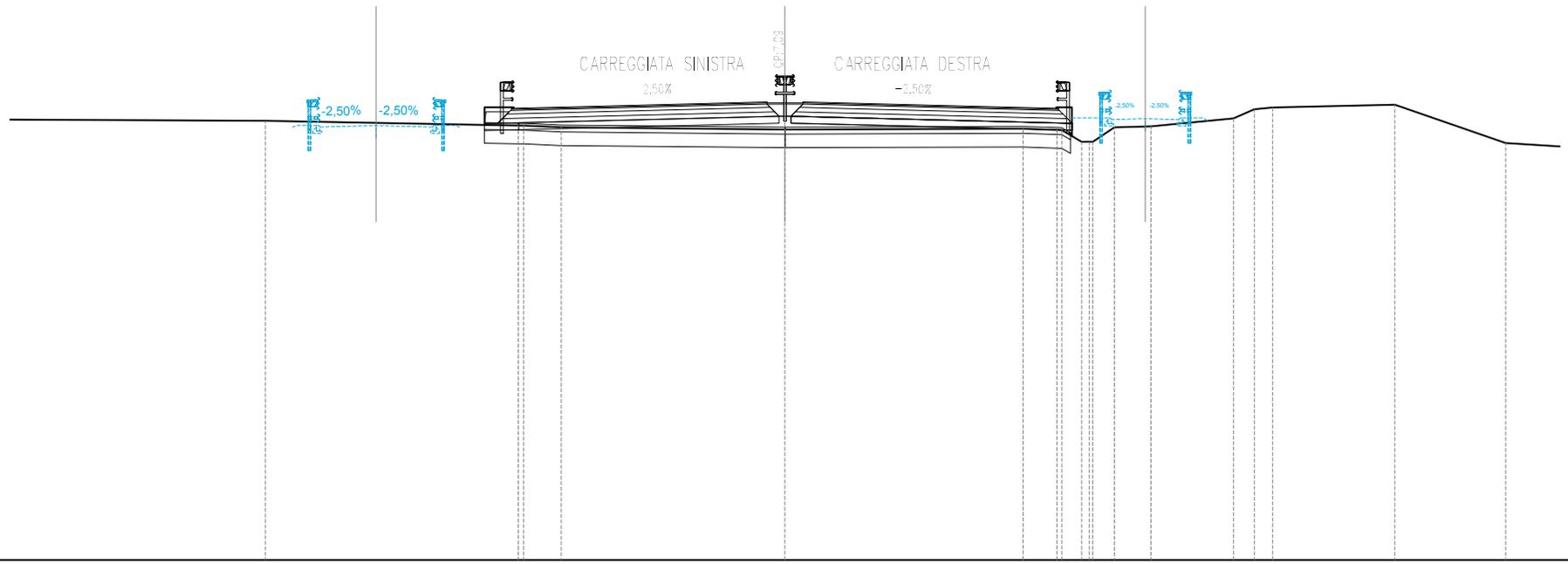


ALLEGATO 3

SEZIONE N. : 26
 QT. PROGETTO : 6.07
 DIST.PROG. : 0+417.39

SEZIONE N. : 863
 QT. PROGETTO : 7.09
 DIST.PROG. : 14+740.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 181
 QT. PROGETTO : 6.37
 DIST.PROG. : 3+112.56



SCALA 1:200

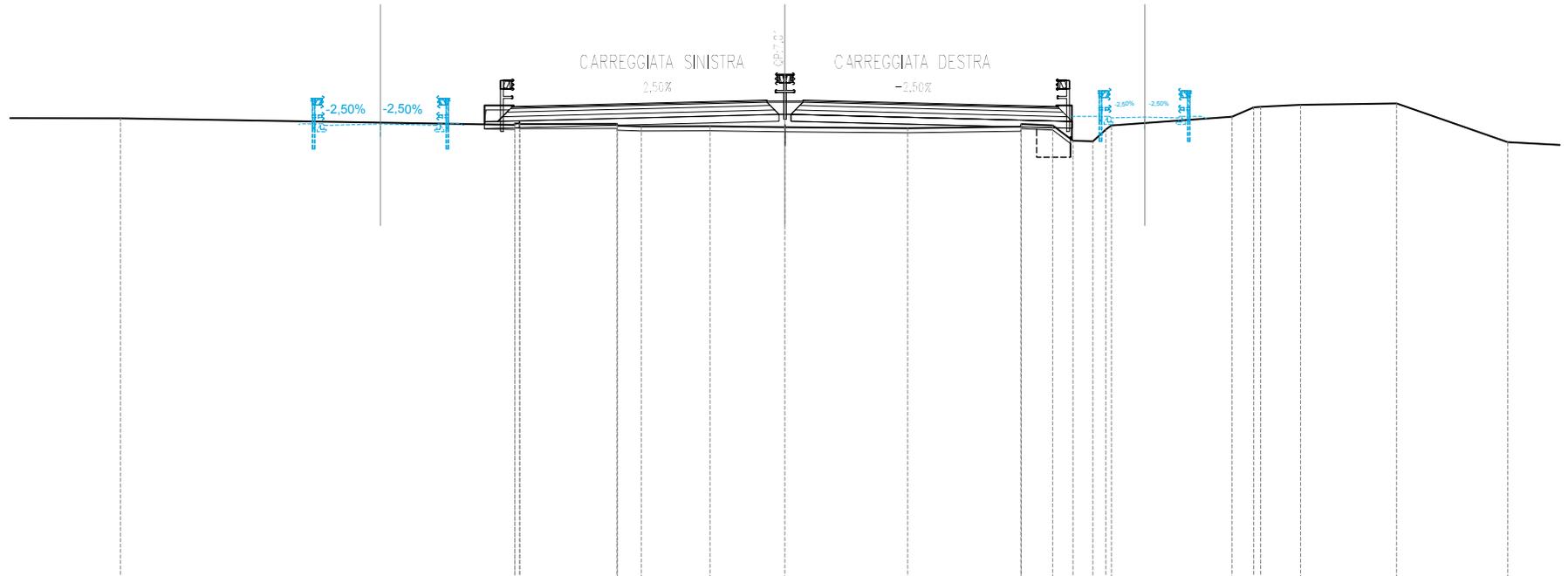
QT.RIF. -13.000

QUOTE TERRENO		6.28			6.07	5.99		5.90		5.92	5.89	5.87	5.85	5.99	6.03		6.38	6.78	6.86		6.98		5.30
DIST.PARZIALI TERRENO			11.19		1.67		9.90		10.54		1.50	0.88	0.96	1.62	3.65		0.92	0.81		5.42		4.90	4.01
QUOTE PROGETTO		6.00	6.07	6.00	6.82	6.90	6.99	7.09	7.10	7.09	7.08	7.10	7.09	6.99	6.90	6.82	6.33	6.37	6.33				
DIST.PARZIALI PROGETTO		2.50	2.50	3.59	3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	2.45	1.50	1.50						

SEZIONE N. : 27
 QT. PROGETTO : 5.98
 DIST.PROG. : 0+437.50

SEZIONE N. : 864
 QT. PROGETTO : 7.01
 DIST.PROG. : 14+760.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 182
 QT. PROGETTO : 6.28
 DIST.PROG. : 3+132.56



SCALA 1:200

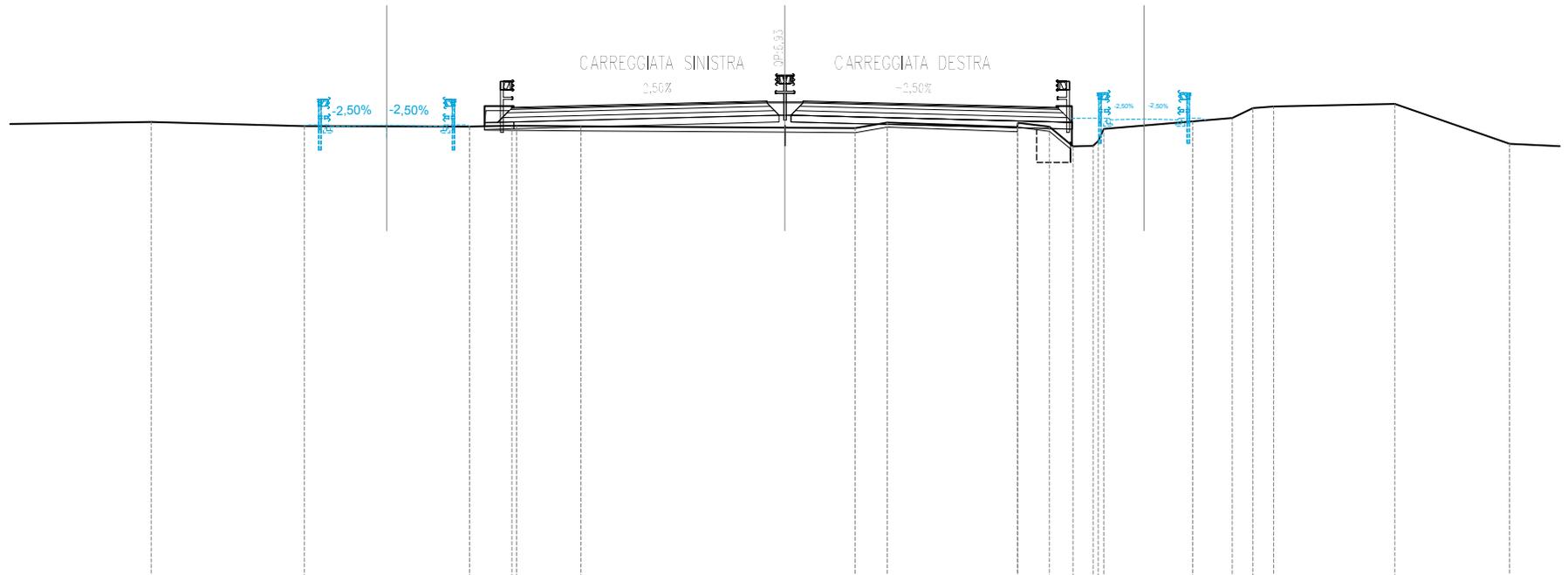
QT.RIF. -14.000

QUOTE TERRENO	6.22				5.94 6.00 5.97	5.98 5.91 5.87	5.88	5.84		5.79	5.86 5.91 5.97	5.91 5.24 5.21 5.74 5.92	6.30 6.71 6.73	6.82	6.88	5.18		
DIST.PARZIALI TERRENO		17.46			4.30	1.06	3.05	3.31	5.43	5.01	1.39	0.89 0.88 0.58	5.34	0.96	1.77	4.25	4.92	3.99
QUOTE PROGETTO		5.91	5.98	5.91	6.75	6.82	6.92	7.01 7.03	7.01 7.01 7.03 7.01	6.92	6.82	6.75	6.24	6.28	6.24			
DIST.PARZIALI PROGETTO		2.50	2.50	3.41	3.00	3.75	3.75	0.70 0.80 0.80	0.70 0.70 0.70	3.75	3.75	3.00	2.42	1.50	1.50			

SEZIONE N. : 28
 QT. PROGETTO : 5.89
 DIST.PROG. : 0+457.50

SEZIONE N. : 865
 QT. PROGETTO : 6.93
 DIST.PROG. : 14+780.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 183
 QT. PROGETTO : 6.16
 DIST.PROG. : 3+152.56



SCALA 1:200

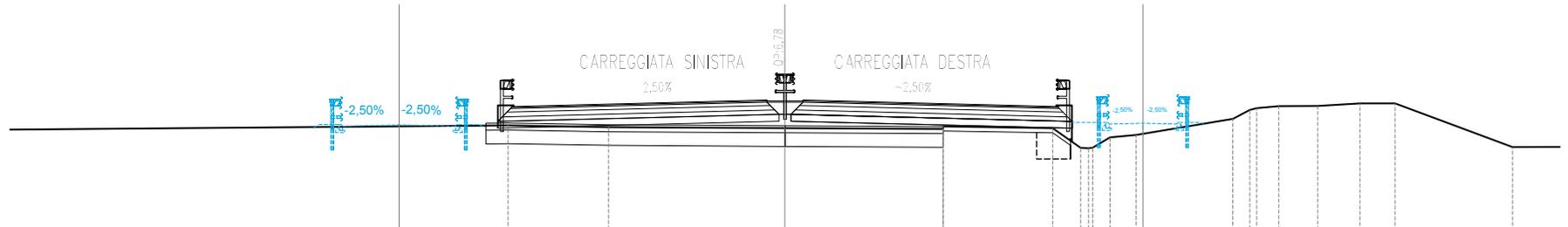
QT.RIF. -14.000

QUOTE TERRENO	6.03	5.84	5.83	5.86	5.88	5.83	5.78	5.76	6.00	5.80	5.99	5.82	4.95	4.98	5.19	5.72	6.05	6.20	6.63	6.71	6.82	5.06	
DIST.PARZIALI TERRENO	6.77	7.31	1.87	2.85	9.03	3.11	1.41	5.77	1.40	1.05	0.89	3.94	1.76	0.92	0.91	5.37	5.08	3.78					
QUOTE PROGETTO		5.83	5.89	5.83	6.67	6.75	6.84	6.93	6.95	6.80	6.93	6.93	6.95	6.93	6.84	6.75	6.67	6.12	6.16	6.12			
DIST.PARZIALI PROGETTO		2.50	2.50	3.13	3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	2.40	1.50	1.50						

SEZIONE N. : 30
 QT. PROGETTO : 5.71
 DIST.PROG. : 0+497.50

SEZIONE N. : 867
 QT. PROGETTO : 6.78
 DIST.PROG. : 14+820.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 185
 QT. PROGETTO : 5.78
 DIST.PROG. : 3+192.56



SCALA 1:200

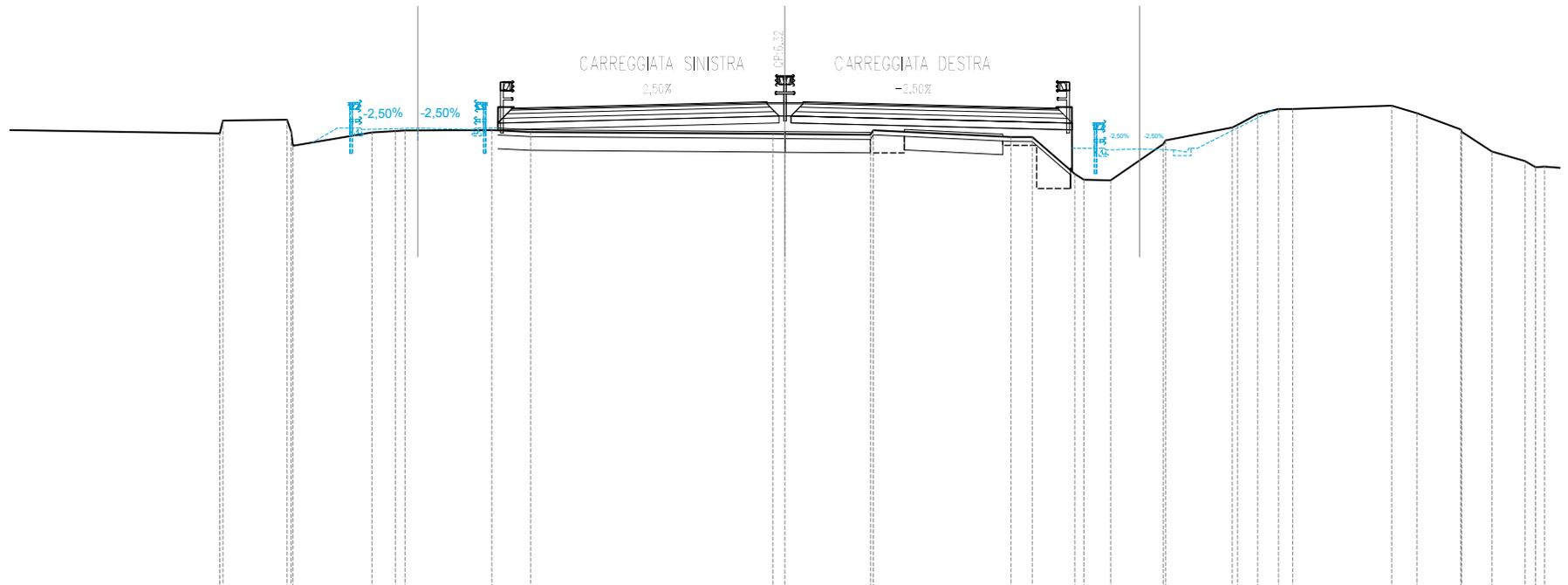
QT.RIF. -14.000

QUOTE TERRENO				5.69	5.61		5.57		5.53	5.56	5.56	4.70	4.68	4.71	5.27	5.97	6.36	6.44	6.53	6.54	6.66	6.66	4.73	
DIST.PARZIALI TERRENO	22.78			4.44	7.81	7.00		4.84	1.24	0.76	1.15	4.29	0.74	0.97	1.73	1.87	1.55	5.21						
QUOTE PROGETTO		5.65	5.71	5.65	6.52	6.59	6.69	6.78	6.80	6.78	6.80	6.78	6.78	6.69	6.59	6.52	5.75	5.78	5.75					
DIST.PARZIALI PROGETTO		2.50	2.50	2.58	3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	2.35	1.50	1.50							

SEZIONE N. : 36
 QT. PROGETTO : 5.18
 DIST.PROG. : 0+617.39

SEZIONE N. : 873
 QT. PROGETTO : 6.32
 DIST.PROG. : 14+940.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 191
 QT. PROGETTO : 4.26
 DIST.PROG. : 3+312.56



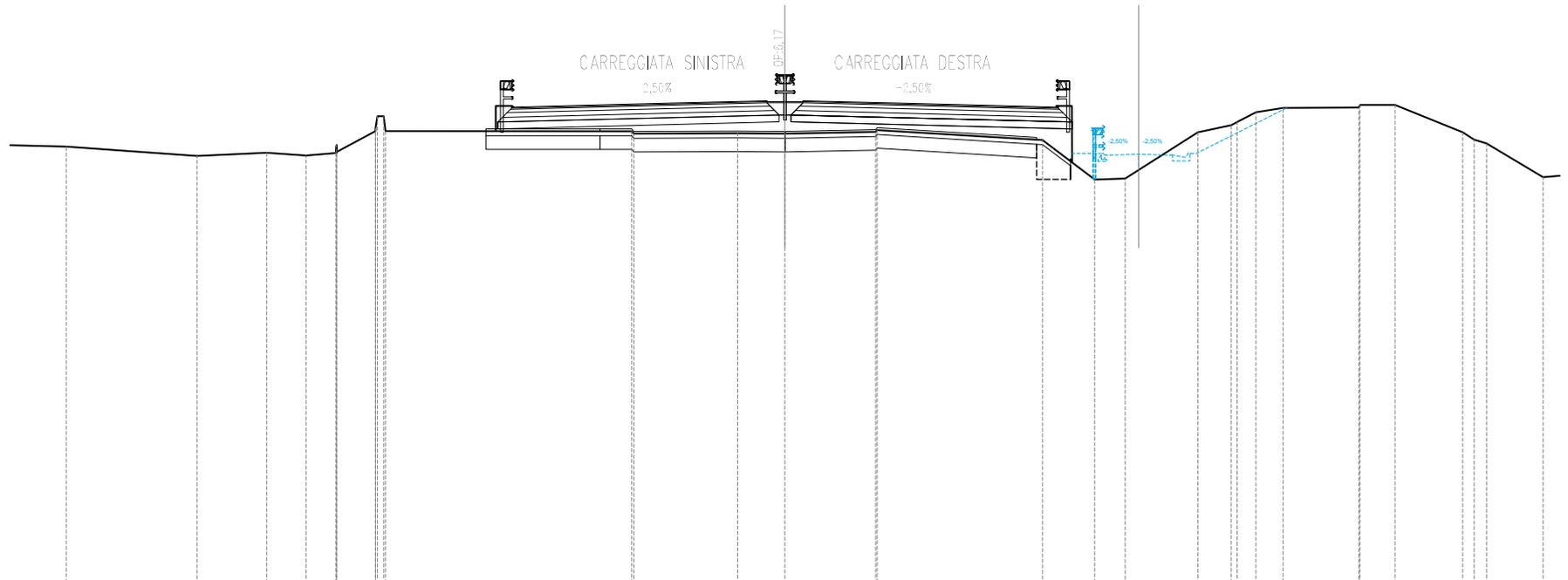
SCALA 1:200

QT.RIF. -15.000

QUOTE TERRENO	4.95 5.52	5.55 5.02 4.40	4.99	5.06 5.08	5.09	5.01		4.93 4.92	4.89 5.09	4.79 4.79	3.17 2.92	2.89	4.49 4.65	5.21 5.32 5.80	6.02 6.02	6.17	5.84	5.13 5.01	4.16	3.74 3.46 3.50
DIST.PARZIALI TERRENO	2.84	3.49	1.04	3.85	1.73		10.71	0.54	3.79	6.10	0.94	1.88	1.18	2.34	2.96	4.38	1.12	1.94	1.33	1.47
QUOTE PROGETTO			5.12	5.18	5.12	6.06	6.13	6.23	6.32 6.34 6.32 6.34 6.32	6.23	6.13	6.06	4.23	4.26	4.23					
DIST.PARZIALI PROGETTO			2.50	2.50	1.75	3.00	3.75	3.75	0.70 0.80 0.80 0.70	3.75	3.75	3.00	2.20	1.50	1.50					

SEZIONE N. : 875
 Q.T. PROGETTO : 6.17
 DIST.PROG. : 14+980.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 193
 Q.T. PROGETTO : 3.83
 DIST.PROG. : 3+352.56



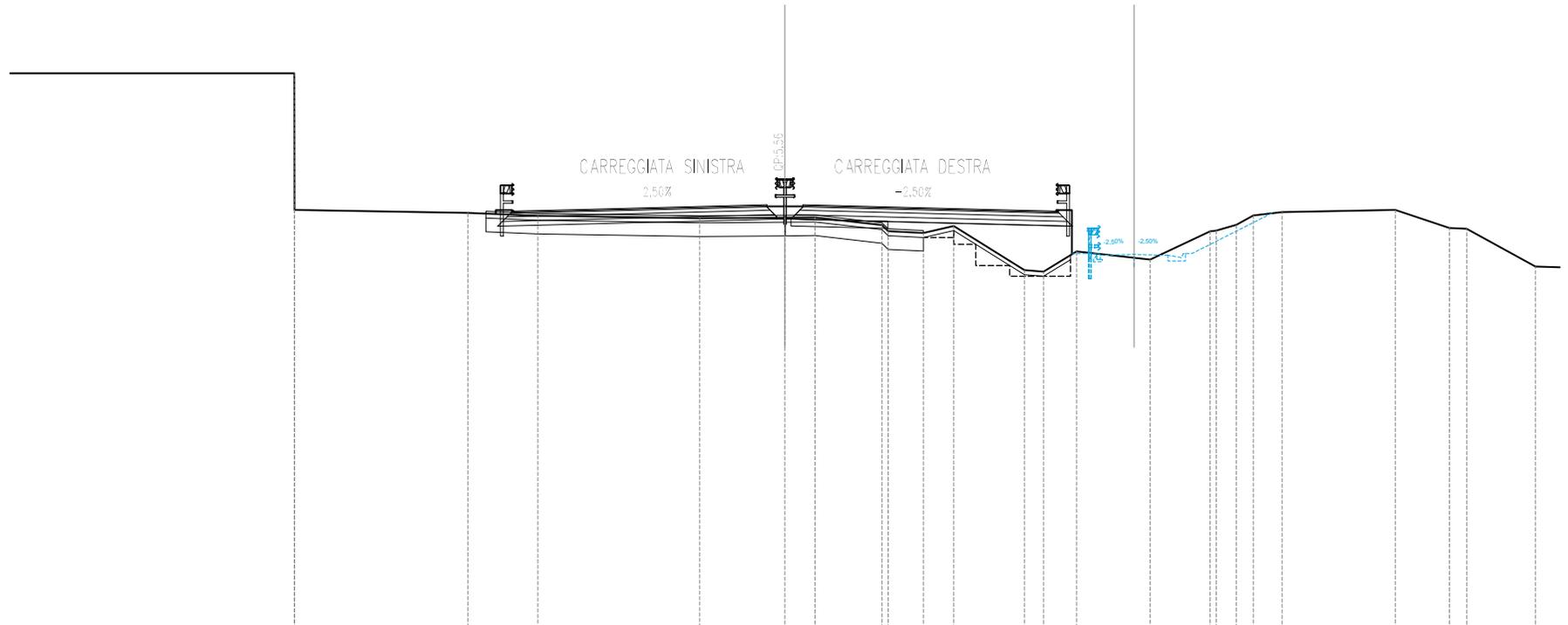
SCALA 1:200

QT.RIF. -15.000

QUOTE TERRENO	4.17	3.76	3.90	3.78	3.92	4.24	4.82	4.98	5.50	4.85	4.74	4.76	4.74	4.82	4.90	4.46	2.73	2.77	4.80	5.11	5.25	5.68	5.87	5.89	6.01	6.01	4.89	4.89	4.32	2.83
DIST.PARZIALI TERRENO	3.55	5.79	3.08	1.75	1.32	1.72				10.90	4.59	2.10	4.01		7.32	2.31	1.35	3.22	1.48	0.83	1.20	3.35	1.55	2.99	0.50	0.50	2.50	2.16		
QUOTE PROGETTO										5.91	5.98	6.08	6.17	6.19	6.08	5.98	5.91	3.80	3.83	3.80										
DIST.PARZIALI PROGETTO										3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	2.15	1.50	1.50								

SEZIONE N. : 883
 QT. PROGETTO : 5.56
 DIST.PROG. : 15+140.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 201
 QT. PROGETTO : 3.40
 DIST.PROG. : 3+512.56



SCALA 1:200

QT.RIF. -13.000

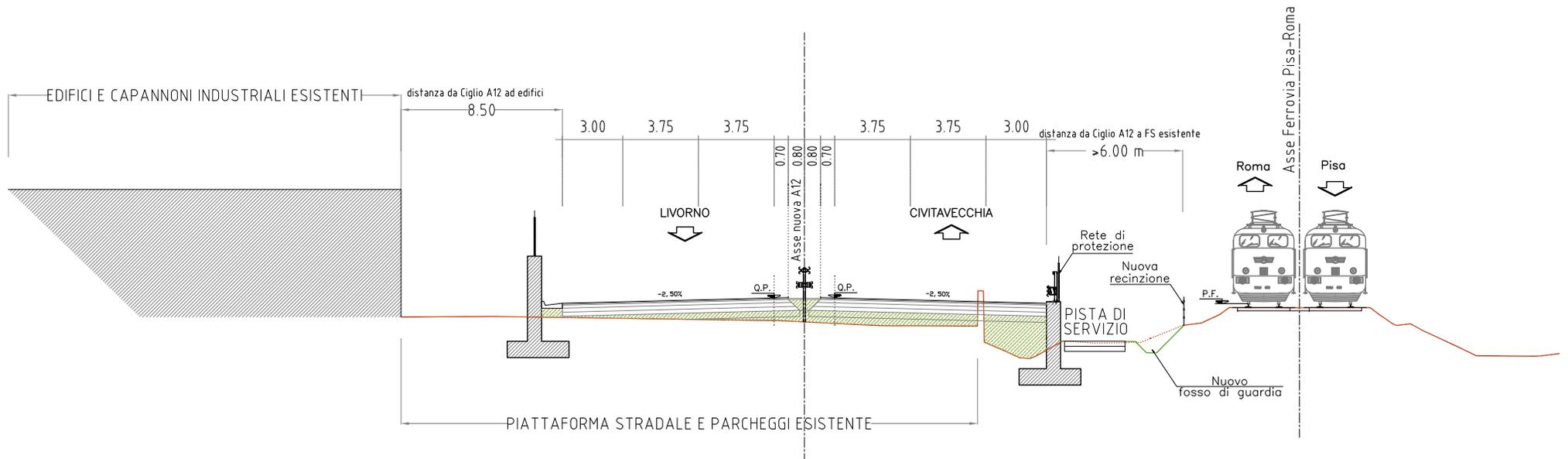
QUOTE TERRENO		11.35 5.35		5.23	5.10		4.99	5.02	5.03	4.69 4.42	4.34	4.65	2.71 2.64	3.53	3.17		4.41 4.45 4.70	5.11	5.26	5.36	4.56 4.52	2.87	
DIST.PARZIALI TERRENO			7.68	3.09		7.16		3.78	1.33	2.97	1.56	1.34	3.13	0.84	1.46	3.26	2.65	0.89 0.75	1.27	5.01	2.40	0.76	3.31
QUOTE PROGETTO				5.30	5.37	5.47		5.56 5.58 5.56	5.56 5.58 5.56	5.56	5.47		5.37	5.30	3.36	3.40	3.36						
DIST.PARZIALI PROGETTO				3.00	3.75	3.75		0.70 0.80 0.70	0.70	3.75	3.75		3.00	1.95	1.50	1.50							

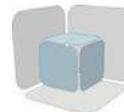


ALLEGATO 4

SEZIONE N°12 QUATTRO STRADE

QUATTRO STRADE - CAMPOLUNGO ZONA INDUSTRIALE
SEZIONE Km 15+200.00





ALLEGATO 5





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2017

Data: 14/01/2017 - Ora: 10.56.55 Fine

Visura n.: T35206 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ORBETELLO (Codice: G088)
	Provincia di GROSSETO
Catasto Fabbricati	Foglio: 39 Particella: 472 Sub.: 7

Unità immobiliare

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		39	472	7			C/3	1	664 m ²	Totale: 716 m ²	Euro 3.292,11	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo STRADA STATALE 1 AURELIA SNC piano: T-1;

Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNICREDIT LEASING S.P.A. con sede in MILANO	03648050015*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/03/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/04/2014 Repertorio n.: 27960 Rogante: BUSANI ANGELO Sede: MILANO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE CON EFFETTO DIFFERITO (n. 3161.1/2014)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2017

Data: 14/01/2017 - Ora: 10.58.20 Fine

Visura n.: T35333 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ORBETELLO (Codice: G088)
	Provincia di GROSSETO
Catasto Fabbricati	Foglio: 39 Particella: 472 Sub.: 8

Unità immobiliare

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		39	472	8			A/3	1	6 vani		Euro 542,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2015 protocollo n. GR0000917 in atti dal 03/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 809.1/2015)
Indirizzo					STRADA STATALE 1 AURELIA SNC piano: S1-1;							
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNICREDIT LEASING S.P.A. con sede in MILANO	03648050015*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/03/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/04/2014 Repertorio n.: 27960 Rogante: BUSANI ANGELO Sede: MILANO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE CON EFFETTO DIFFERITO (n. 3161.1/2014)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2017

Dati della richiesta	Denominazione: I.P.A.T. S.N.C. DI GRISOSTOMI GIUNTI BIBBIANI
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di ORBETELLO (Codice: G088) Provincia di GROSSETO I.P.A.T. S.N.C. DI GRISOSTOMI GIUNTI BIBBIANI con sede in ORBETELLO C.F.: 00265870535

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		39	491	1			D/7				Euro 2.892,16	STRADA STATALE 1 AURELIA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2015 protocollo n. GR0000866 in atti dal 03/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 758.1/2015)	Annotazione
				3									

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.P.A.T. S.N.C. DI GRISOSTOMI GIUNTI BIBBIANI con sede in ORBETELLO	00265870535	(1) Proprietà per 1/1

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2017

2. Unità Immobiliari site nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		39	491	2			D/7				Euro 2.840,51	STRADA STATALE 1 AURELIA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2015 protocollo n. GR0000867 in atti dal 03/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 759.1/2015)	Annotazione
				4									

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.P.A.T. S.N.C. DI GRISOSTOMI GIUNTI BIBBIANI con sede in ORBETELLO	00265870535	(1) Proprietà per 1/1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2017

3. Unità Immobiliari site nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		39	492	1			area urbana		368 m ²			STRADA STATALE 1 AURELIA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2015 protocollo n. GR0000868 in atti dal 03/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 760.1/2015)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.P.A.T. S.N.C. DI GRISOSTOMI GIUNTI BIBBIANI con sede in ORBETELLO	00265870535	(1) Proprieta` per 1/1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2017

4. Unità Immobiliari site nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		39	492	2			area urbana		120 m ²			STRADA STATALE 1 AURELIA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2015 protocollo n. GR0000869 in atti dal 03/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 761.1/2015)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.P.A.T. S.N.C. DI GRISOSTOMI GIUNTI BIBBIANI con sede in ORBETELLO	00265870535	(1) Proprieta` per 1/1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2017

5. Unità Immobiliari site nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		39	493				area urbana		327 m ²			STRADA STATALE 1 AURELIA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2015 protocollo n. GR0000870 in atti dal 03/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 762.1/2015)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.P.A.T. S.N.C. DI GRISOSTOMI GIUNTI BIBBIANI con sede in ORBETELLO	00265870535	(1) Proprieta` per 1/1

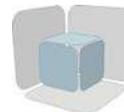
Totale Generale: m² 815 Rendita: Euro 5.732,67

Unità immobiliari n. 5

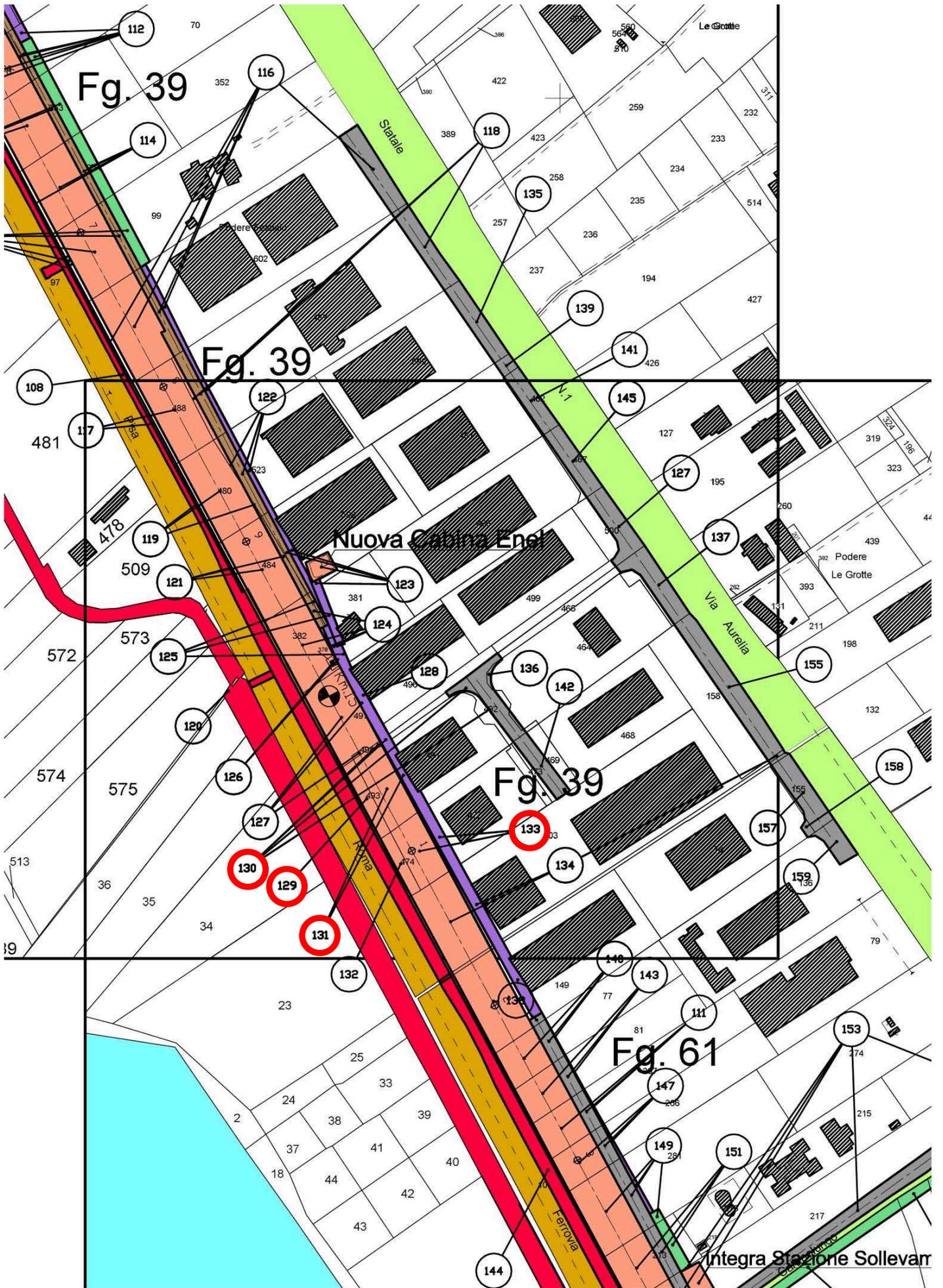
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



ALLEGATO 6



ESC 016-017

Proprietà: Consorzio Campolungo

Località: Campolungo

RELAZIONE

Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale

La vicenda dell'area di Campolungo si snoda attraverso un arco temporale che vede i suoi inizi nella stesura del P.R.G. del Comune di Orbetello, risalente agli ultimi anni '70.

In tale Piano l'autorizzazione agli interventi edilizi nella zona, fu subordinata alla redazione e successiva approvazione di uno strumento urbanistico preventivo (Piano di Lottizzazione) che definisse l'assetto complessivo dell'area, individuandone all'interno le quantità minime di spazi pubblici previsti dal D.M. 1444/68.

Con l'approvazione di tale strumento fu, in qualche modo, imposto ai proprietari delle aree interessate dal Piano di procedere, prima al frazionamento (se pur non alla immediata cessione) delle aree che nello stesso concorrevano al soddisfacimento degli standard pubblici, successivamente alla sottoscrizione di apposita fideiussione a garanzia degli adempimenti previsti nella Convenzione allegata al Piano.

La funesta prassi di rilasciare le autorizzazioni alla edificazione prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione, determinò le condizioni per un progressivo saturamento edilizio dell'area senza che si procedesse in alcun modo alla attuazione delle previsioni del Piano di Lottizzazione (se non rispettando la perimetrazione dei lotti edificatori), lasciando quindi l'area priva di un qualsivoglia sistema di rete infrastrutturale.

Ciò nella colpevole assenza della Amministrazione Comunale che non provvedendo, in tale situazione, né alla sospensione del rilascio delle autorizzazioni alla edificazione, né alla revoca delle agibilità, né alla escussione della fideiussione, lasciò che i termini di validità del Piano di Lottizzazione decadessero.

Con la redazione della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Orbetello l'intera zona, classificata come Nucleo 11 – Zona D2, fu sottoposta a norme che ne regolamentavano la edificazione, assentendola tramite intervento edilizio diretto.

L'area, non più assoggettata quindi a strumento urbanistico preventivo, continuò ad essere edificata sulla base di singole concessioni edilizie rispettando comunque, in qualche modo, i frazionamenti scaturenti dal richiamato Piano di lottizzazione.

In una situazione, quindi, generalmente degradata, tale fatto permise di mantenere almeno un certo ordine edilizio, che non serviva comunque a recuperare un livello accettabile di qualità dell'insediamento, se non rispetto a parte dei lotti sul fronte Aurelia.

Ciò era ancor più aggravato dalla pericolosità rappresentata dagli accessi a raso sulla stessa S.S. n°1 Aurelia, soprattutto in relazione alle caratteristiche dei mezzi che hanno spesso necessità di spazi di manovra non certo esigui.

Con l'elaborazione del Piano Strutturale, l'elemento di palese contraddizione, sia rispetto ai valori ambientali dell'area che alla qualità dell'insediamento produttivo, determinato dalle caratteristiche di zona non urbanizzata ma, ormai, quasi completamente edificata, indusse l'Amministrazione Comunale a sospendere il rilascio dei Permessi a costruire.

Su tale provvedimento, il TAR della Toscana, accolse l'impugnativa avanzata dai proprietari.

L'Amministrazione Comunale sollecitò, quindi, la presentazione di un progetto complessivo teso alla riqualificazione dello schema insediativo, alla individuazione degli standard pubblici e alla messa in sicurezza dell'intera area, rispetto al traffico veicolare da e per l'Aurelia.

Su tale sollecitazione gran parte dei proprietari delle aree provvidero alla costituzione di un Consorzio che si fece carico della elaborazione di una prima ipotesi progettuale, immediatamente presentata alla attenzione della Amministrazione per la acquisizione di un parere preventivo sulla sua coerenza con i presupposti di cui sopra.

Il Piano di Recupero, approvato con Del. C.C. n°7 del 10/03/2008, si poneva quindi l'obiettivo, pur parziale, di una riqualificazione dell'area, mettendo in atto una serie di operazioni che consistevano essenzialmente in:

- interventi di dotazione di una adeguata rete infrastrutturale e di servizi
- reperimento delle aree per il soddisfacimento degli standards minimi di legge
- interventi di messa in sicurezza della viabilità

In particolare, passando al dettaglio degli interventi, si prevedeva:

Interventi di dotazione di una adeguata rete infrastrutturale e di servizi

Era prevista la realizzazione di una viabilità interna di larghezza di ml. 8,00 adeguatamente pavimentata con marciapiedi laterali di dimensioni e caratteristiche tali da consentirne la percorribilità anche alle persone diversamente abili; al di sotto di questa era prevista la posa in opera della rete dei servizi che consisteva essenzialmente nelle seguenti opere :

- rete di smaltimento delle acque nere con allaccio alla pubblica fognatura già realizzata lungo l'argine della ferrovia
- rete di smaltimento delle acque bianche e loro collettamento ai corpi ricettori individuati nei due fossi lungo la statale Aurelia e lungo l'argine della ferrovia
- rete della pubblica illuminazione
- rete di distribuzione acqua potabile con allaccio all'acquedotto pubblico
- rete di distribuzione energia elettrica per utenze private
- rete di distribuzione gas metano
- rete di distribuzione Telecom

Reperimento delle aree per il soddisfacimento degli standards minimi di legge

Al fine di valutare la quantità di spazi pubblici effettivamente necessari, si era proceduto alla determinazione della superficie fondiaria dell'area perimetrata dal Piano di Recupero.

All'interno di ognuno dei lotti individuati nell'area era stata inoltre ipotizzata la realizzazione di una attività commerciale di vicinato, con superficie di vendita, quindi, inferiore a mq. 250, decurtando la superficie complessiva di tali attività da quella fondiaria.

All'area artigianale così risultante si era applicato il parametro 0,10 per il soddisfacimento degli standards, mentre a quella commerciale il parametro 0,80 con la dotazione minima del 50% della superficie così ottenuta, per parcheggi pubblici.

I risultati di tali operazioni evidenziavano il rispetto degli standards relativi alle aree per parcheggi pubblici e la carenza, invece, dell'area pubblica complessivamente richiesta a fronte, comunque, di una consistente

quota di aree per la viabilità che, pur non potendo concorrere alla formazione degli standards, dovevano essere oggetto di cessione alla Pubblica Amministrazione.

Considerando, quindi, le caratteristiche dell'area oggetto di intervento dove il realizzato sviluppo urbanistico lascia pochi spazi alla definizione di un tessuto edilizio organico rispetto alla completa dotazione di standards, si ritenne giustificato adottare la monetizzazione di quella parte degli stessi, il cui reperimento risultava del tutto impossibile, procedendo alla stesura di specifica Perizia di stima del valore delle aree da monetizzare, di seguito dettagliata.

“

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DEL LOTTO

Catastralmente l'area è distinta al NCEU al Fg. 39 p.lle 100-101-282-381-382-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-479-480-481-482-483-484-487-488-491-492-493-496-497-498-499-500 per una superficie complessiva di mq.84.905,00 così quantificata:

<i>Particelle</i>	<i>Superficie lotto</i>
<i>100-101-282</i>	<i>10.030,00</i>
<i>479-480</i>	<i>9.940,00</i>
<i>499 - 500</i>	<i>4.450,00</i>
<i>496-497-498</i>	<i>4.840,00</i>
<i>464</i>	<i>4.301,00</i>
<i>465</i>	<i>1.469,00</i>
<i>468-469</i>	<i>4.090,00</i>
<i>491-492-493</i>	<i>4.090,00</i>
<i>472-473-474</i>	<i>3.670,00</i>
<i>466-467</i>	<i>5.690,00</i>
<i>481-482</i>	<i>4.770,00</i>
<i>487-488</i>	<i>9.990,00</i>
<i>483-484</i>	<i>5.220,00</i>

470-471	9.765,00
381-382	2.725,00
Totale	84.905,00

DATI METRICI

CALCOLO DELLA SUPERFICIE E DELLA VOLUMETRIA DI INTERVENTO

Al fine della determinazione degli standards devono essere prese in considerazione le varie tipologie di attività insistenti e previste nell'area, attribuendo loro la quantità di dotazioni minime previste dal D.M. 1444/68, secondo il seguente schema:

VERIFICA STANDARD URBANISTICI (ai sensi del D.M. 1444/68)

Superficie lotti (v. Tabella) mq. 84.905,00

Superficie commerciale ammissibile mq. 250,00 x n° 15 lotti = mq. 3.750,00

Superficie artigianale/industriale mq. 84.905,00 – mq. 3.750,00 = mq. 81.155,00

Standards artigianali mq. 81.155,00 x 0.10 = mq. 8.116,00

Standards commerciali mq. 3.750,00 x 0.8 = mq. 3.000,00

TOTALE STANDARDS RICHIESTI mq. 11.116,00

Superficie minima da destinare a parcheggi mq. 3.000,00/2 = mq. 1.500,00

STANDARDS DI PIANO

Totale parcheggi da 1 a 9 = mq. 3.513,50

Totale verde da 1 a 18 = mq. 5.165,15

TOTALE SPAZI PUBBLICI DI PIANO mq. 8.678,65 (esclusa la viabilità)

DIFFERENZA DA MONETIZZARE mq. 2.437,35

CRITERIO DI STIMA

La stima che segue viene condotta tenendo conto dell'edificabilità dell'area in oggetto in relazione all'entità del volume edilizio; quindi si ricercherà il valore di mercato del terreno che ha la potenzialità edificatoria pari al terreno oggetto del PdR.

Il **Valore Venale** del bene è rappresentato dal giusto prezzo che avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di vendita.

Per ricercare tale giusto prezzo si adotterà il procedimento analitico di stima delle aree edificabili che si elaborerà considerando l'area come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con **VA** il valore dell'area, con **K** il costo di trasformazione e con **RM** il valore dei fabbricati, risulta :

$$VA = RM - K$$

Per quanto sopra questa relazione esprimerà il criterio di trasformazione di un bene economico.

Quindi nell'ipotesi di regime perfettamente concorrenziale e di equilibrio di lungo periodo, il valore di mercato di un'area edificabile coincide con il valore di trasformazione.

In sintesi, il più probabile valore di mercato di un'area edificabile risulterà dalla differenza tra i ricavi di mercato dei fabbricati finiti (**RM**) ed il costo di costruzione (dei fabbricati stessi e delle opere di urbanizzazione) comprensivi di interessi e del "**PROFITTO NORMALE**", scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione e cioè del tempo di costruzione.

Quanto sopra in formula sarà espresso da :

$$VA = \frac{RM \times (1-U) - (CC+CUP)}{0,105 + (1+r)^{\circ}}$$

dove :

VA : Valore dell'area edificabile

RM : Ricavi di mercato

U : Utile dell'imprenditore (variabile dal 10% al 30%, si assumerà il 15%)

CC : Costo di Costruzione

r : tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine = 0,085

° : numero degli anni necessari per la realizzazione dell'intervento, in condizioni ordinarie (si assume uguale alla durata del Permesso di Costruire)

In particolare per la determinazione dei ricavi di mercato (**RM**) occorre conoscere la superficie utile vendibile (**SUV**) alla quale verrà applicato il prezzo medio di vendita in dipendenza del tipo di destinazione.

Dai dati del PdR abbiamo che la superficie utile assomma a mq. 365.02

Il calcolo del più probabile ricavo di mercato è dato da :

$$RM = SUV \times P$$

Dove :

SUV = Superficie utile vendibile

P = prezzo medio di vendita al mq. di superficie utile di un edificio di nuova costruzione rilevabile da indagini di mercato, per immobili con caratteristiche simili ed in dipendenza dalla destinazione

A tal fine si determina in € 1.250,00 il prezzo medio di vendita al mq. di superficie utile, della costruzione chiavi in mano, compresi allacci e mq. 67.744,00 (area complessiva edificabile come da planimetria allegata) x 35% (rapporto di copertura) = mq. 23.710,00 la superficie utile vendibile .

Quindi :

$$RM = mq. 23.710,00 \times €/mq 1.250,00 = € 29.637.500,00$$

Il costo di costruzione (CC) per fabbricati simili ammonta a €/mq 900,00 comprensivo di sistemazioni esterne, spese tecniche progettuali e direzione dei lavori, adempimenti legge sismica, D.Lgs 494/96, oneri per l'allacciamento, oneri concessori e quanto altro necessario.

Pertanto :

$$CC = mq. 23.710,00 \times €/mq 900,00 = € 21.339.000,00$$

L'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, spese tecniche ed oneri fiscali ammonta a

€ 1.754.976,60 (v. Quadro Economico di Spesa).

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il valore complessivo dell'area edificabile (VA) risulta :

$$€ 29.637.500,00 \times (1 - 0,15) - (€ 21.339.000,00 + € 1.754.976,60)$$

$$VA = \frac{\quad}{\quad} = € 1.490.858,70$$

4

$$0,105 + (1 + 0,085)$$

$$VA/mq = € 1.490.858,70 : mq 84.905,00 = €/mq 16,58$$

Pertanto il valore di mercato della superficie di terreno da adibire a standards urbanistici (verde pubblico) ex D.M. 1444/68, da monetizzare, risulta complessivamente :

$$mq. 2.437,35 \times €/mq 16,58 = € 40.411,26$$

"

Nuove costruzioni

Era previsto il completamento dei lotti non ancora edificati con la conferma, per i progetti non ancora presentati, delle indicazioni e prescrizioni delle N.T.A. dello strumento urbanistico allora vigente.

Per i progetti già presentati ed in corso di definizione, se ne subordinava l'approvazione alla sola verifica del non interessamento delle aree di cui al punto precedente, dei parametri riferiti alla L.122/89 ed ai rapporti di permeabilità così come definiti dalla D.C.R. 21/06/1194 n° 230, secondo gli schemi allegati al Piano di Recupero in una specifica Tavola.

Interventi di messa in sicurezza della viabilità

Il progetto, come già detto, aveva preso in particolare attenzione l'aspetto relativo alla pericolosità di connessione da e per la statale Aurelia.

In tal senso si operò per la costituzione di un unico accesso e di una unica uscita sulla stessa statale, dotati di corsia di decelerazione e accelerazione, eliminando, quindi, la gran parte delle immissioni a raso.

Da tale sistema ingresso/uscita si diramava la viabilità interna a doppio senso (larghezza ml. 8,00) che permetteva la fruizione di tutto il sistema dei parcheggi pubblici e l'agevole accesso ai lotti interni e a quelli lungo la ferrovia.

Al limite nord del Piano, sempre lungo la ferrovia, era prevista una rotonda per la inversione di marcia.

La progettazione ambientale

Rappresentando una tipica configurazione di insediamento produttivo per la gran parte già edificato , il rapporto tra aree coperte e aree scoperte permetteva solo un marginale livello di progettazione ambientale tesa all'inserimento (negli spazi per il verde pubblico e nelle frange inedificate degli stessi) delle qualità vegetazionali tipiche della zona, privilegiando quelle essenze, come l'ulivo o gli alberi da frutta che potevano rappresentare sia un facilmente dimostrabile livello di continuità culturale che un adeguato ornamento delle aree libere.

Anche nella perimetrazione dei lotti edificabili si dava indicazione di tener conto di un elevato grado di

inserimento ambientale, riducendo al minimo le parti edificate rispetto a quelle naturali, caratterizzate da siepi in alloro, corniolo, biancospino che riproponessero, nella loro variazione ed articolazione, elementi di spontaneità.

La previsione degli spazi per parcheggi pubblici con pavimentazione in masselli di calcestruzzo autobloccanti su strato di allettamento in sabbia, dovevano contribuire a recuperare un certo grado di naturalità all'intero insediamento.

Nel corpo della Delibera di approvazione del Piano di Recupero fu predisposto anche uno schema di Convenzione per la esecuzione delle opere in esso previste, sottoscritto successivamente nella seguente e definitiva forma:

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI ORBETELLO – PROVINCIA DI GROSSETO

CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO DI RECUPERO IN LOC. CAMPOLUNGO ZONA D2 - INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI SATURE – NUCLEO 12 – PER LA MESSA IN SICUREZZA E LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA AMBIENTALE DELL'AREA

Rep. 4830

L'anno duemilanove il giorno 4 del mese di agosto in Orbetello nella casa Comunale sita in piazza del plebiscito avanti a me Ruggiero Dott. Angelo, Segretario Comunale del Comune suddetto, autorizzato per legge a ricevere i contratti che vengono stipulati per conto e nell'interesse del Comune, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fattavi di comune accordo tra le parti e con il mio consenso, si sono personalmente costituiti:

Dr. Arch. Silvia Viviani nata a Firenze il 19.06.1959 che interviene al presente atto non in proprio ma in rappresentanza del Comune di Orbetello nella sua qualità di Dirigente del settore pianificazione territoriale del Comune suddetto autorizzata ai sensi dell'art.107 del Dlgs 267/2000 (C.F. 82001470531);

Sig. Lindo Bondoni, nato a Orbetello (GR) il 01.10.1950 residente in Orbetello (GR) in SP 128 loc. Parrina n.50 (C.F. BNDLND50R01G088F) che interviene al presente atto non in proprio ma nella qualità di procuratore speciale nominato, dai seguenti proprietari delle aree interessate, con i seguenti atti:

sottoscrive il presente atto in nome e per conto della società MCI Consulting srl proprietaria delle particelle NCEU 499 sub 2 e sub 3 foglio 39 giusta procura speciale rep. n. 39232 del 30.04.2009 rogata dal dr. Nicola Raiti notaio in Roma allegata al presente atto sotto la lettera "A"

sottoscrive il presente atto in nome e per conto della società Immobiliare Campolungo srl proprietaria delle particelle NCT 497 - 498 - 500 foglio 39 e NCEU foglio 39 p.la 499 sub 1 giusta procura speciale rep. n. 72972 del 14.05.2009 rogata dal dr. Ugo Panuccio notaio in Orbetello allegata al presente atto sotto la lettera "B"

sottoscrive il presente atto in nome e per conto dei seguenti soggetti:

società Ittica Commerciale srl proprietaria delle particelle NCT 479-480 foglio 39 e al NCEU p.la 523 foglio 39

società I.C.I. Finanziaria spa proprietaria delle particelle NCEU 481 sub 2,sub 3 e sub 4 e n.482 foglio 39

società Danei snc di Danei Nunzio e Anichini Vittoria proprietaria delle particelle NCT 483-484 foglio 39

sig. Lubrano Luigi proprietario delle particelle NCEU 496 sub 2 e 7 graffati foglio 39

società I.P.A.T. snc di Grisostomi, Giunti & Bibbiani proprietaria delle particelle NCEU 491 sub 1-3 graffate, 491 sub 2-4 graffate, 492 sub 1 e sub 2, 493 tutte del foglio 39

società Plurigest srl proprietaria della particella NCEU 499 sub 5 foglio 39

società Principe Uno dei F.lli Carrino snc proprietaria della particella NCEU 499 sub 4 foglio 39

ditta individuale Punto Infissi di Barbini Fabio proprietaria della particella NCEU 496 sub 3 e 6 graffati foglio 39

ditta individuale R.C. di Bracci Carlo proprietaria delle particelle NCEU 487 sub 6, sub 7, sub 8 e sub 9 , p.lla n.488 tutte del foglio 39

società G.I.A.V.A. srl proprietaria delle particelle NCT 470-471 foglio 39

società Collezioni srl proprietaria della particella NCEU 464 sub 1 e 3 graffate foglio 39

società G.I.A. gestione immobiliare argentario srl proprietaria delle particelle NCT 100-101-282 foglio 39

società Immobiliare Vela srl proprietaria delle particelle NCEU 468 sub 2 e 5 graffate, 468 sub 3 e 6 graffate, 468 sub 4 e sub 7 tutte del foglio 39

società Bini Fulvio di Bini Lorella & C. sas proprietaria delle particelle NCT 382 foglio 39 e NCEU 381 sub 2 e sub 3, 466 e 467 tutte del foglio 39

giusta procura speciale rep. n. 72947-72960/2009 rogata dal dr. Ugo Panuccio notaio in Orbetello allegata al presente atto sotto la lettera "C"

3.sig. Sborchia Massimiliano nato a Montefiascone (VT) il 04.03.1969 il quale sottoscrive il presente atto in qualità di procuratore speciale in nome e per conto della società Fineco leasing spa con sede in Brescia Via Marsala 42/A (C.F. 01582970172), giusta procura speciale rep. n. 34644 racc. n. 9999 del 01.03.2005 rogata dal dr. Corrado Defendi notaio in Brescia che si allega al presente atto sotto la lettera "D", quale proprietaria delle particelle NCEU 472 sub 7 e sub 8, 496 sub 4-5 graffate tutte del foglio 39;

4.sig. Bartoli Alberto nato a Empoli (FI) il 25.03.1948 il quale sottoscrive il presente atto qualità di procuratore speciale in nome e per conto della "Agrileasing – banca per il leasing delle banche di credito cooperativo/casse rurali ed artigiane – spa" con sede in Roma Via Lucrezia Romana nn.41/47 (C.F.02820100580) giusta procura notarile rep. n. 146616 rogito n. 27929 del 1.04.2008 rogata dal dr. Alfio Grassi notaio in Roma che si allega al presente atto sotto la lettera "E" quale proprietaria delle particelle NCEU 496 sub 11, 496 sub 9-10 graffate tutte del foglio 39;

5.sig. Sclano Enzo nato a Monte Argentario (GR) il 15.10.1952 residente in Monte Argentario (GR) (C.F.SCLNZE52R15F437Z) quale proprietario della particella NCT 469 foglio 39

Componenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario Generale sono personalmente certo.

Di comune accordo le parti, così come costituite e rappresentate, in possesso dei requisiti di legge, rinunciano all'assistenza di testimoni con il mio consenso.

PREMESSO

che in data 17.03.2006 i proprietari delle aree di seguito indicate:

Catasto terreni foglio 39 p.lle 100-101-282-382-469-470-471-479-480-483-484-497-498-500

Catasto fabbricati foglio 39 p.lla 381 sub 1 (bene comune non censibile) p.lla 381 sub 2 e 3 – 466 – 467 –

464 sub 1 e 3 graffate – 464 sub 2 e 5 graffate - 465 – 468 sub 1 (bene comune non censibile)– 468 sub 2 e 5 graffate – 468 sub 3 e 6 graffate – 468 sub 4 – 468 sub 7 – 472 sub 5 (bene comune non censibile) - 472 sub 6 (bene comune non censibile)– 472 sub 7 – 472 sub 8 – 496 sub 4 e 5 graffate – 473 (ex 325) – 474 (ex 325) – 523 – 481 sub 1 (bene comune non censibile)– 481 sub 2, 3 e 4 – 482 – 487 sub 10 (bene comune non censibile)– 487 sub 6, 7, 8 e 9 – 488 – 491 sub 1 e 3 graffate – 491 sub 2 e 4 graffate – 492 sub 1 e 2 – 493 – 499 sub 1, 2, 3, 4 e 5 -496 sub 2 e 7 graffate – 496 sub 3 e 6 graffate – 496 sub 11 – 496 sub 9 e 10 graffate

per una superficie complessiva di mq 84.905, giusta planimetria catastale in atti e allegata alla delibera cc 57/2007, site in loc. Campolungo hanno costituito, ad eccezione della società Copaim spa e della Fineco Leasing spa, il Consorzio Campolungo, giusto atto costitutivo rep. n. 68889 racc. n. 13985 del 17.03.2006 rogato dal dr. Ugo Panuccio notaio in Orbetello in atti, il quale rappresenta oltre il 75% delle proprietà e che ha tra l'altro lo scopo di coordinare le attività finalizzate alla realizzazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria a servizio delle strutture artigianali e/o commerciali dell'area di Campolungo;

che il Consorzio Campolungo ha predisposto un progetto di Piano di Recupero riguardante l'intervento di messa in sicurezza dell'area, di realizzazione della rete infrastrutturale e dei servizi, nonché di dotazione degli standard minimi previsti dal D.M. 1444/68 interessante l'intera proprietà sopra descritta in conformità con le prescrizioni urbanistiche vigenti;

che con delibera CC 57 del 06.09.2007 è stato adottato ai sensi dell'art.69 della LR 1/2005 il piano di recupero in località Campolungo zona D2 – industriali e/o artigianali sature – nucleo 12 – per la messa in sicurezza e la riqualificazione urbanistica ambientale dell'area;

che con delibera CC n. 7 del 10.03.2008 il piano di che trattasi è stato regolarmente approvato;

che con delibera CC n.23 del 31.03.2009 il consiglio comunale ha preso atto del parere favorevole espresso dall'ufficio tecnico del genio civile sulle integrazioni alle indagini geologico – tecniche redatte relative all'area di che trattasi;

che per la realizzazione dei predetti interventi, la proprietà, così come sopra rappresentata e costituita, è pronta ad assumere i relativi impegni previsti dalle vigenti disposizioni legislative e amministrative in ordine all'attuazione del piano di recupero di che trattasi e che a tal fine si considerano parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati, i seguenti documenti:

Tav. 1 Corografia, estratto PRG e catastale, foto aerea

Tav. 2 Planimetria di progetto – Verifica delle dotazioni minime ex DM 1444/68

Tav. 2 bis Quotatura delle dotazioni minime ex DM 1444/68

Tav. 3 Schema delle opere di urbanizzazione

Tav. 4 Particolari fognature acque bianche e nere,acquedotto e rete di distribuzione energia elettrica

Tav. 5 Indicazioni di adeguamento alle previsioni di Piano - progetti in corso di definizione

Documentazione fotografica

Relazione tecnica

Norme tecniche di attuazione

Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria

Quadro Economico di spesa

Perizia di stima relativa alla monetizzazione degli standard urbanistici

che con delibera GM n. 204 del 01.06.2009, dichiarata immediatamente eseguibile, sono stati approvati la perizia di stima e il quadro tecnico economico alla stessa allegati;

tutto ciò premesso, la proprietà, come sopra rappresentata e costituita, stipula con il comune di Orbetello, come sopra rappresentato e costituito, apposita convenzione del seguente, sostanziale tenore.

Art. 1) La narrativa che precede, nonché tutti gli atti relativi uniti alla presente Convenzione, formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2) Il Consorzio individua nell'Arch. Lindo Bondoni il referente predisposto per tenere i rapporti con il Comune di Orbetello. La eventuale sostituzione dovrà essere tempestivamente notificata, in ogni caso, al Comune di Orbetello.

Art. 3) Il Comune, in esecuzione delle delibere consiliari n. 57/2007 e 7/2008, autorizza il piano di recupero dell'area di intervento zona D2 Nucleo 12 – in loc. Campolungo redatto dall'arch. Bondoni Lindo i cui elaborati formalmente approvati come in premessa sono depositati presso il settore pianificazione territoriale - ufficio urbanistica del comune. Il complesso di fabbricati ed aree libere di che trattasi ricade all'interno del Nucleo 12 - zona D2" attualmente priva delle dotazioni minime di legge, ed è pertanto necessario il reperimento degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68.

Art. 4) Il consorzio si obbliga a provvedere completamente a propria cura e spese, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità più avanti precisate, alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

Rete di smaltimento delle acque nere con allaccio alla rete della pubblica fognatura;

Rete di smaltimento delle acque bianche e loro collettamento nei corpi ricettori individuati nei fossi lungo la sede stradale pubblica e lungo la ferrovia;

Rete della pubblica illuminazione;

Rete di distribuzione acqua potabile con allaccio all'acquedotto pubblico;

Rete di distribuzione energia elettrica per utenze private;

Rete di distribuzione gas metano;

Rete di distribuzione Telecom;

Viabilità e parcheggi pubblici;

Verde pubblico.

Oltre a quanto sopra esposto il Consorzio si impegna a sostenere le spese di progettazione, direzione dei lavori, contabilità delle opere anzidette, collaudo e frazionamenti catastali delle aree interessate dalle stesse.

Art. 5) Considerato che le opere di cui sopra riguardano ambiti privati su cui si rende obbligatoria la cessione al Comune di Orbetello, senza corrispettivi, delle aree, delle opere, impianti e manufatti di cui alle precedenti opere di urbanizzazione primaria corrispondenti alle voci individuate alle lettere da a) a i), individuate nelle tavole 2bis e 3 allegate al progetto depositato presso il settore pianificazione territoriale, il Consorzio si impegna a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, impianti e manufatti relativi alle voci di cui sopra, fino alla cessione gratuita al Comune di Orbetello delle aree e delle

opere stesse.

Art. 6) Tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 4), saranno eseguite sulla base di elaborati grafici esecutivi con relativo computo metrico – estimativo, quadro economico di spesa e aggiornamento della perizia di stima relativa alla monetizzazione degli standard pubblici presentati dal Consorzio ed approvati dai competenti organi tecnici comunali e dalla Giunta Municipale.

Art. 7) Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite in conformità del grado qualitativo in uso per opere pubbliche comunali, entro il termine massimo di due anni a partire dalla data di stipulazione della presente convenzione.

La direzione dei lavori, l'assistenza, il collaudo delle opere di cui sopra, i frazionamenti catastali e le spese inerenti gli atti di cessione gratuita saranno a totale carico del Consorzio, riservandosi il Comune di Orbetello, la sorveglianza sulla esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore.

Prima dell'inizio dei lavori di cui sopra dovrà essere data comunicazione al Comune di Orbetello mediante lettera raccomandata, affinché esso possa eseguire tutti i controlli necessari durante il corso dei lavori, indipendentemente dal collaudo finale.

In caso di non corrispondenza delle opere ai disegni di progetto o di deficienza di qualità e quantità dei materiali, la direzione dei servizi tecnici comunali, che avrà libero accesso ai cantieri, può ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a regola d'arte, l'allontanamento dai cantieri dei materiali non ritenuti idonei, così come può ordinare una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento nell'insieme dei servizi di tutto il comprensorio.

Tutte le opere potranno essere collaudate a richiesta sia del Comune che del Consorzio, in corso d'opera, comunque sempre a spese del Consorzio.

Art. 8) Le strade dovranno essere realizzate in modo da garantire l'agibilità e la sicurezza del traffico ed il rapido deflusso delle acque piovane. Il collaudo avverrà entro un anno dall'avviso di ultimazione dei lavori da darsi da parte del Consorzio a mezzo lettera raccomandata. Il collaudo dovrà comunque essere propedeutico al rilascio del Certificato di Abitabilità e/o d'uso degli immobili.

Art. 9) Con l'approvazione degli atti di collaudo da parte dell'Amministrazione comunale si determina la presa in consegna ed il passaggio nella piena disponibilità giuridica del Comune delle opere di urbanizzazione di pertinenza comunale realizzate, con l'annesso obbligo di manutenzione.

Sino alla data della cessione, la rete stradale ricadente nel terreno di proprietà ed i parcheggi di natura pubblica saranno soggetti a regime di strade private gravate da diritto di pubblico transito e il consorzio dovrà provvedere alle spese di manutenzione necessarie a garantire la sicurezza e la fruizione delle suddette opere.

Il Consorzio dovrà provvedere alla localizzazione e costruzione degli idranti antincendio secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale e del Comando dei Vigili del Fuoco.

L'esecuzione della rete e degli impianti necessari alla distribuzione dell'energia elettrica per uso privato dovrà avvenire su progetto esecutivo redatto o comunque approvato dall'ENEL Distribuzione spa, con esonero del Comune da qualsiasi responsabilità od onere.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata dall'ENEL Distribuzione spa medesima o, qualora questi lo consenta,

dal Consorzio sotto il controllo tecnico del predetto ente, secondo le vigenti norme di legge e le vigenti modalità operative. Tutte le opere eseguite per tali servizi elettrici rimarranno di proprietà dell'ente distributore interessato o saranno ad esso cedute senza corrispettivo dal Consorzio. Le predisposizioni telefoniche afferenti il piano di recupero saranno realizzate da parte del Consorzio prendendo accordi con la locale agenzia Telecom Italia spa ed operando di concerto con essa.

Art.10) Le obbligazioni e le clausole sopra indicate si applicano e si estendono anche ad eventuali modifiche del progetto di cui nelle premesse, che si rendessero necessarie ed opportune in corso di esecuzione, purché preventivamente concordate con l'ufficio comunale competente e regolarmente concesionate o autorizzate dal Comune di Orbetello.

Art.11) I singoli proprietari delle aree si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento delle unità immobiliari le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione inviando al Comune di Orbetello, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa; la dichiarazione che dovrà essere contenuta nell'atto di trasferimento di proprietà, avrà il seguente tono: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Orbetello in data _____ trascritta il _____ e che accetta i relativi effetti formali e sostanziali e tutte le obbligazioni stabilite nella convenzione stipulata dalla proprietà dante causa con il Comune di Orbetello il _____ ; l'acquirente in particolare, prende atto che le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate contestualmente alla costruzione dei fabbricati; l'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione, delle clausole di cui ai precedenti articoli, nel contratto di ulteriore trasferimento delle unità immobiliari, nonché ad inviare al Comune di Orbetello, a mezzo raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione".

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del C.C.

In caso di inadempienza del Consorzio ad una qualsiasi clausola della presente Convenzione, il Comune di Orbetello, previa messa in mora, potrà sospendere i lavori ed il rilascio dei permessi e/o autorizzazioni edilizie nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché procedere di ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di quindici giorni.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in pristino e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio delle autorizzazioni edilizie.

Il Comune potrà inoltre dichiarare, in danno del Consorzio, la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

il ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati dal precedente art. 7) per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo casi di forza maggiore ampiamente dimostrati;

l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rilascio della Convenzione;

il rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e dei servizi come previsto nella Convenzione;

la mancata reintegrazione, nei termini fissati dal Comune, della fideiussione di cui al seguente art.13;

il mancato adempimento reintegrante degli obblighi in materia di imposta di registro inerente alla presente Convenzione o ad essa conseguente;

il ripetuto mancato inserimento, nei contratti di vendita dei beni, delle clausole suddette;

le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente Convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale comporterà la perdita di tutti i diritti derivati al Consorzio per effetto della Convenzione, determinando altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune di Orbetello della piena proprietà e disponibilità delle aree e delle opere di urbanizzazione previste, così come individuate nella Tav. 3 senza alcun obbligo da parte del Comune stesso a compensi o rimborsi di qualsiasi natura, salvo in caso di risarcimento danni.

Art.12) Considerato che con la progettazione in oggetto non vengono soddisfatti nella totalità, nelle aree disponibili e libere, tutti gli standard pubblici previsti dal D.M. n° 1444/68, ad eccezione di quelli inerenti i parcheggi, il Consorzio ha provveduto alla monetizzazione dei suddetti standard non reperiti e pertanto non ceduti, versando la cifra pari a € 40.411,26 come da perizia allegata alla delibera GM n. 204/2009, giusta attestazione di avvenuto pagamento in atti.

Art.13) A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dalla presente Convenzione, il Consorzio ha costituito fideiussione bancaria n.002/10228 rilasciata dalla Banca della Costa d'Argento Credito Cooperativo di Capalbio in data 27.07.2009, per l'importo di EURO 1.754.976,60 (dicesi euro unmilionesettecentocinquantaquattromilanovecentoset tantasei/60) corrispondente al costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria così come definite al precedente art.4 e delle spese accessorie illustrate nel Quadro Economico di Spesa, acquisita agli atti.

In riferimento a detta polizza le parti dichiarano che la stessa potrà essere estinta completamente al momento in cui sarà adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione.

Il Consorzio si impegna comunque a reintegrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienza.

Si dà atto che nel contratto fideiussorio è inserita la specifica clausola che impegna l'istituto garante a soddisfare l'obbligazione su semplice richiesta del Comune di Orbetello, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del C.C. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Art.14) La presente Convenzione avrà la propria scadenza al termine di cinque anni decorrenti dalla data odierna, con conseguente sospensione del rilascio dei permessi edilizi e delle certificazioni di Abitabilità/Agibilità, salvo che le parti prima della scadenza non si accordino per prorogarla o rinnovarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

Art.15) Tutte le contestazioni che potessero sorgere sulla entità e sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, saranno decise da un collegio arbitrale composto da un magistrato, nominato dal Tribunale di Grosseto e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune di Orbetello e dal Consorzio.

Art.16) La presente Convenzione sarà trascritta. Il Sig. Conservatore dei Registri immobiliari è dispensato espressamente dall'iscrivere ipoteca legale con l'esonero da qualsiasi responsabilità

Art.17) Tutte le spese del presente atto, nonché quelle del successivo atto notarile per il trapasso delle aree e degli impianti al Comune di Orbetello, saranno a carico del Consorzio. I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio della fideiussione, faranno carico al Consorzio o dei suoi aventi causa.

E richiesto io segretario rogante ho ricevuto questo atto scritto parte a mano e parte con mezzo elettronico da persona di mia fiducia su n. _____ pagine intere e la _____ fin qui ne ho dato

pubblicità mediante lettura alle parti, compresi gli atti richiamati, che trovandolo conforme alla loro volontà assieme a me lo sottoscrivono.

P. Il Comune _____

Arch. Bondoni Lindo _____

p. Fineco leasing spa _____

p. Agrileasing spa _____

Sclano Enzo _____

Il Segretario rogante _____

Con il rilascio del Permesso di Costruire relativo alla approvazione del progetto esecutivo delle opere di cui sopra, avvenuto nel settembre del 2010, si dette finalmente inizio alla realizzazione delle stesse, che prevedevano il seguente, approvato con il Piano in sede di Delibera C.C., Quadro Economico di Spesa:

Importo delle opere	€	1.449.615,03
D.Lgs. 494/96 4%	€	57.984,60
Progettazione, Direzione Lavori, Assistenza collaudo 3.5%	€	52.765,98
Collaudo	€	3.500,00
Frazionamenti ed accatastamenti	€	3.500,00
Totale parziale	€	1.567.365,61
Imprevisti	€	22.634,39
Totale generale	€	1.590.000,00
I.V.A. 10% sulle opere + imprevisti	€	153.023,40
I.V.A. 20% sulle spese tecniche	€	11.953,20
TOTALE	€	1.754.976,60

Tale impegno di spesa (assoggettato a stipula di fidejussione bancaria a garanzia della esecuzione delle stesse, che ha comportato un esborso economico pari a circa € 10.000/anno) fu distribuito fra gli aderenti al Consorzio, prevalentemente piccoli artigiani e commercianti, attraverso la individuazione di quote millesimali determinate sulle singole superfici di proprietà.

La crisi economica che attanaglia da anni il nostro paese ha, perlomeno nella nostra zona, colpito prevalentemente le piccole imprese, costituenti la gran parte del tessuto produttivo ed imprenditoriale, che hanno visto ridursi drasticamente margini operativi ed accesso al credito.

Tale situazione ha determinato in alcuni Soci del Consorzio, la impossibilità a far fronte agli impegni economicamente assunti nei confronti del Consorzio stesso, rispetto alle scadenze determinate dal maturare degli Stati di Avanzamento Lavori.

A fronte di quanto sopra, si dovette procedere preventivamente con un forte rallentamento nella esecuzione dei lavori, al fine di non esporsi in maniera eccessiva nei confronti delle Ditte esecutrici e

successivamente, al maturare di un debito pari a circa 400.000 €, alla interruzione degli stessi.

In relazione a tali debiti accumulati verso le Ditte, pari, come dicevamo, a circa 400.000 € per lavori già eseguiti ed un impegno di circa 300.000 € per lavori da eseguirsi, si arrivò a concordare con l'Associazione Temporanea di Imprese incaricata della loro esecuzione, una rateizzazione del complesso di tali somme, in 24 rate procedendo alla ripartizione, fra gli altri soci, del maggior onere economico risultante dal mancato introito delle quote millesimali di quelli che, loro malgrado, non riuscivano a far fronte agli impegni economici originariamente assunti.

Purtroppo l'aggravarsi della situazione economica generale finì per incidere anche sui soci in regola con i pagamenti, non permettendo a tutti, costantemente e regolarmente, di rispettare le scadenze determinate dalla nuova ripartizione di spesa.

In ragione di ciò accadde alcune volte di non avere la copertura sufficiente per far fronte al pagamento delle rate mensili, con conseguenti richieste all'ATI dello slittamento dei termini di pagamento, al fine di sopperire alla momentanea mancanza di fondi sul conto corrente che il Consorzio aveva appositamente aperto presso una Banca locale.

Tale situazione creò un clima di sfiducia nel rapporto con l'ATI, tale da indurre quest'ultima prima a temporeggiare, rispetto alla ormai prossima conclusione dei lavori prevista entro il 30 settembre 2013 (termine di validità del Permesso a Costruire rilasciato), al fine di evitare una maggiore esposizione creditizia non supportata dalle dovute garanzie di regolare e costante pagamento, ed infine ad interrompere la esecuzione degli stessi, lasciandoli, a tale scadenza, incompiuti.

Peraltro durante tale esecuzione furono apportate delle leggere modifiche alle ipotesi progettuali che, pur rispettando le quantità di spazi pubblici (parcheggi e aree verdi), così come individuati nel Piano di Recupero approvato, rappresentavano alcune minime correzioni alle originarie indicazioni, in forma assolutamente non sostanziale, rese necessarie per adeguarle sia ad esigenze operative delle attività esistenti, non adeguatamente valutate, sia a specifiche richieste degli Enti interessati dalla esecuzione dei lavori, sia infine a condizioni impreviste, normalmente emergenti durante la esecuzione degli stessi.

Tali variazioni possono essere così sintetizzate:

Il progetto originario, come detto in premessa, aveva preso in particolare attenzione l'aspetto relativo alla attuale pericolosità di connessione da e per la statale Aurelia.

In tal senso era stata confermata la costituzione di un accesso e di una uscita sulla stessa statale, dotati di corsia di decelerazione e accelerazione concordate con l'ANAS, ma per la corsia di accelerazione, in particolare, si era dovuto tener conto della presenza di un accesso a terreno privato, esterno ai limiti del Piano, che aveva imposto la realizzazione, sempre su indicazione dell'ANAS, di una separata corsia, in modo da evitare qualsiasi interferenza con la viabilità pubblica.

Ciò, avendo comunque determinato una significativa contrazione del verde pubblico previsto ai margini della stessa, fino a farne perdere la originaria valenza, aveva suggerito la eliminazione dello stesso e la sua individuazione (in misura del tutto equivalente) ai margini della viabilità di penetrazione, verso sud, rimasta del tutto sprovvista di spazi pubblici.

Per tale sistema ingresso/uscita era stato imposto, sempre dall'ANAS, in sede di sopralluogo effettuato durante la realizzazione dei lavori, il rivestimento totale in calcestruzzo della fossetta di scolo dell'Aurelia, in luogo del rivestimento parziale previsto in progetto.

Lungo la viabilità di penetrazione est, a ridosso dell'Aurelia, erano state eliminate alcune piccole penisole pavimentate che intervallavano le aree a parcheggio lungo strada, recuperandole all'uso di spazi sosta per i veicoli.

L'ampio parcheggio pubblico sul fronte Aurelia (davanti al secondo accesso) era stato ridisegnato in modo da permettere il mantenimento sia della recinzione esistente del primo fabbricato che, conseguentemente, del minimo spazio pertinenziale ad esso prospiciente, in modo da non penalizzare le possibilità operative della attività svolta al suo interno.

Anche in questo caso la riduzione dell'area era stata compensata dalla individuazione di analoga superficie, destinata a parcheggio pubblico, in sostituzione di quello privato precedentemente previsto, alla testata ovest del fabbricato gemello, verso la ferrovia.

Di fronte a quest'ultimo, sul lato opposto della viabilità, era stata individuata una "isola ecologica", al fine di evitare, attraverso la piantumazione di idonea barriera vegetazionale, la esposizione visiva dei cassonetti per la raccolta differenziata.

Al limite ovest del Piano, nel sistema viario lungo la ferrovia, le modifiche al posizionamento degli accessi ai lotti, resesi necessari a garantire il continuamento delle attività presenti, avevano comportato una modesta redistribuzione degli spazi per parcheggi pubblici, in modo da adeguarli alla nuova partizione degli accessi stessi.

Anche qui furono eliminate alcune piccole penisole pavimentate che intervallavano le aree a parcheggio lungo strada, recuperandole all'uso di spazi sosta per i veicoli.

Per "sanare" le sopradette difformità fu necessario presentare una istanza di Accertamento della Compatibilità Paesaggistica (ai sensi dell'art. 167 comma 5 del D.Lgs. n° 42/2004, essendo l'area sottoposta a vincolo) ed Accertamento di Conformità (in ordine al rispetto delle norme di natura edilizia ed urbanistica) che ebbero esito positivo con il rilascio degli atti autorizzativi in data 12 aprile 2016.

A seguito della realizzazione delle sopradette modifiche il Quadro Economico di Spesa fu così modificato:

Importo delle opere	€	1.472.980,64
D.Lgs. 494/96 4%	€	58.919,22
Progettazione, Direzione Lavori, Assistenza collaudo 3.5%	€	53.616,49
Collaudo	€	3.500,00
Frazionamenti ed accatastamenti	€	3.500,00
Totale parziale	€	1.592.516,35
Imprevisti	€	17.483,65
Totale generale	€	1.610.000,00
I.V.A. 10% sulle opere + imprevisti	€	154.938,35
I.V.A. 22% sulle spese tecniche	€	13.335,63
TOTALE	€	1.778.273,98

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	LAVORI A MISURA							
1 260.1.1.0 08/09/2008	SCOTICO DEL PIANO DI CAMPAGNA, compreso l'asportazione delle piante con relative radici, ma escluse ceppaie d'albero di alto fusto, compreso altresì l'allontanamento dei materiali di risulta alle pubbliche discariche od aree indicate dalla D.L. fino alla distanza di 20 km: per profondità media di 20 cm Intera area pubblica - dorsale principale * (par.ug.=17692,9-1280)	16412,90			0,200	3'282,58		
	SOMMANO mq					3'282,58	2,49	8'173,62
2 360.3.2.1 08/09/2008	SCAVO A LARGA SEZIONE OBBLIGATA eseguito con mezzi meccanici in terreno di media consistenza compreso carico, trasporto e scarico alle pubbliche discariche o in aree indicate dalla Direzione dei Lavori fino alla distanza di 20 km: * fino ad una prof. di 1,50 m Sede stradale e parcheggi Marciapiedi Percorso natura/area attrezzata	13226,48 659,94 3079,12			0,400 0,400 0,400	5'290,59 263,98 1'231,65		
	SOMMANO mc					6'786,22	8,18	55'511,28
3 264.5.2.1 08/09/2008	FORNITURA di materiali A1, A2/4, A2/5 provenienti da cave di prestito aperte a cura e spese dell'appaltatore, misura a volume in opera Strada lungo S.S. Aurelia		225,00	10,500	0,800	1'890,00		
	SOMMANO mc					1'890,00	18,10	34'209,00
4 264.5.3.1 08/09/2008	FORMAZIONE DI RILEVATO STRADALE con materiale (escluso dal prezzo) proveniente da cava di prestito o da scavi di sbancamento, steso a strati non superiori a 30 cm, compattato con idonei rulli: fino al raggiungimento della densità non inferiore all'80% della densità massima della prova AASHO modificata negli strati inferiori ed al 95% in quello superiore Strada lungo S.S. Aurelia		225,00	10,500	0,800	1'890,00		
	SOMMANO mc					1'890,00	3,09	5'840,10
5 NP26 12/11/2008	TOMBATURA DEL FOSSO lungo la S.S. Aurelia, necessaria per la realizzazione delle corsie di decelerazione ed accelerazione, eseguita con posa in opera di tubazione in cls d=1000 mm e successivo interrimento fino alla quota stradale, compreso ogni onere per la fornitura e posa in opera dei materiali, i trasporti, lo scarico e quant'altro per dare l'opera compiuta corsia di decelerazione corsia di accelerazione		56,00 71,50			56,00 71,50		
	SOMMANO ml					127,50	135,00	17'212,50
6 361.1.3.1 08/09/2008	SCARIFICA DELLA PAVIMENTAZIONE STRADALE costituita da rippatura della superficie, asportazione della pavimentazione stradale e della sottostante massicciata per una profondità di 5 cm, e dell'eventuale asportazione di radici, eseguita con mezzo meccanico, compreso ogni onere per il riutilizzo del materiale asportato ed il trasporto in discarica autorizzata dei materiali di risulta eventualmente in esubero Dorsale principale		190,00	8,000		1'520,00		
	SOMMANO mq					1'520,00	0,50	760,00
7 374.1.2.3	MASSICCATA STRADALE dello spessore di 30 cm, di materiale steso con motolivellatore, compreso rullatura con							
	A R I P O R T A R E							121'706,50

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							121'706,50
08/09/2008	rullo compattatore vibrante: eseguita con pietrisco calcareo di cava, pezzatura 4/7 cm Sede stradale e parcheggi Marciapiedi Percorso natuta/area attrezzata	13226,48 659,94 3079,12			0,300 0,300 0,300	3'967,94 197,98 923,74		
	SOMMANO mc					5'089,66	36,30	184'754,66
8 375.1.2.3 08/09/2008	STRATO DI BASE in conglomerato bituminoso, steso con vibrofinitrice, previa mano d'attacco con 0,80 kg/mq di emulsione bituminosa al 55%, compresa rullatura con rullo vibrante: di collegamento (binder) pezzatura 0/20 mm, spessore compresso 6 cm Sede stradale Marciapiedi					9'965,87 659,94		
	SOMMANO mq					10'625,81	9,59	101'901,52
9 NP27 17/11/2009	SOVRAPPREZZO PER LA REALIZZAZIONE DEL BINDER con incremento dello spessore compresso di 4 cm, per un totale di 10 cm					9'965,87		
	SOMMANO mq					9'965,87	1,72	17'141,30
10 375.1.3.1 08/09/2008	TAPPETO DI USURA steso con vibrofinitrice, previa mano d'attacco con emulsione bituminosa al 55% in ragione di 0,80 kg/mq compresa rullatura: in conglomerato bituminoso pezzatura 0/10, spessore finito compresso 3 cm Superficie stradale Marciapiedi					9'965,87 659,94		
	SOMMANO mq					10'625,81	9,73	103'389,13
11 379.4.1.3 08/09/2008	CORDONATO LISCIO PREFABBRICATO in cls vibrocompressato murato con malta cementizia a 3,5 q di cemento R 32,5, compresa la stuccatura dei giunti con malta cementizia a 4,5 q di cemento R 32,5, compreso fondazione in cls Rck 15: diritto 12x25x100 cm Cordonato marciapiedi *(lung.=1662+21)		1683,00			1'683,00		
	SOMMANO m					1'683,00	19,40	32'650,20
12 382.2.3.2 08/09/2008	SEGNALETICA ORIZZONTALE con vernice spartitraffico rifrangente bianca o gialla, in strisce continue o discontinue: di larghezza 15 cm					1'200,00		
	SOMMANO m					1'200,00	0,50	600,00
13 382.2.3.4 08/09/2008	SEGNALETICA ORIZZONTALE con vernice spartitraffico rifrangente bianca o gialla, in strisce continue o discontinue: di larghezza superiore a 25 cm per scritte, frecce, zebraure ecc. Passaggi pedonali Spartitraffico	56,00 100,00	3,00 3,00	0,500 0,500		84,00 150,00		
	SOMMANO mq					234,00	0,72	168,48
14 267.5.1.1 08/09/2008	TESSUTO DRENANTE O DI CONTENIMENTO compreso sfridi, sovrasmisizioni e bloccaggi: con tessuto non tessuto polipropilene o poliestere con resistenza non inferiore a 500 N/5 cm, peso minimo 350 g/mq Parcheggi					3'260,61		
	SOMMANO mq					3'260,61	1,54	5'021,34
	A R I P O R T A R E							567'333,13

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							567'333,13
15 275.1.2.1 08/09/2008	PAVIMENTAZIONE IN MASSELLI PER GRIGLIATO ERBOSO colore grigio con strato antiusura al quarzo, compreso strato uniforme di sabbia di alloggiamento, intasamento giunti e compattazione . Parcheggi					3'260,61		
	SOMMANO mq					3'260,61	18,10	59'017,04
16 NP11 08/09/2008	REALIZZAZIONE DI AREE VERDI mediante fornitura e semina di prato permanente, compreso riempimento in terra, rastrellatura e rullatura per il perfetto affondamento del seme e spolvero in terriccio organico Aree a verde a detrarre viottoli pedonali Parcheggi					5'074,09 -486,96 3'260,61		
	Sommano positivi mq Sommano negativi mq					8'334,70 -486,96		
	SOMMANO mq					7'847,74	2,50	19'619,35
17 307.1.1.3 08/09/2008	CONGLOMERATO CEMENTIZIO per magroni o getti non armati o debolmente armati, senza sollevamento. Con Rck 20. Sottofondo per muro di sottoscarpa lungo fosso di scolo Aurelia		225,00	1,220	0,100	27,45		
	SOMMANO mc					27,45	173,00	4'748,85
18 307.7.2.1 08/09/2008	CASSEFORME IN LEGNO PER GETTI DI CALCESTRUZZO IN ELEVAZIONE, a profilo rettilineo con tavole a filo sega, comprese opere di puntellatura e di sostegno, di altezza massima m 4,50 dal piano di appoggio e il disarmo : per travi, pareti, pilastri, solette e muri di sostegno (lung.=0,3+0,3+1,6+ ,86+ ,85)		3,91	225,000		879,75		
	SOMMANO mq					879,75	40,50	35'629,88
19 307.1.3.2 08/09/2008	CONGLOMERATO CEMENTIZIO per travi, pilastri, solette di spessore non inferiore a cm. 12, muri di sostegno, muretti o simili. Con Rck 25. Muro di sottoscarpa lungo fosso di scolo Aurelia	0,84	225,00			189,00		
	SOMMANO mc					189,00	231,00	43'659,00
20 307.10.2.4 08/09/2008	ACCIAIO ad aderenza migliorata per armatura di strutture in cls, in barre di lunghezza commerciale. Fe B 44 K controllato Fodazione kg 60/mc Muro kg 80/mc					10'545,59		
	SOMMANO kg					10'545,59	2,52	26'574,89
21 220.1.5.6 08/09/2008	TUBAZIONE IN P.V.C. NORMALE data entro scavi, compreso letto di posa e rinfianco fino a meta' diametro, con calcestruzzo Rck 15: d. mm 160 Tronchetti di allaccio fognatura nera Tronchetti di allaccio caditoie fognatura bianca *(lung.=28*4+5*9+4)		307,56 161,00			307,56 161,00		
	SOMMANO ml					468,56	13,40	6'278,70
22 369.3.1.1	TUBAZIONI IN P.V.C. RIGIDO, secondo norma UNI-EN 1401-1 con giunto a bicchiere ed anello elastomerico,							
	A R I P O R T A R E							762'860,84

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							762'860,84
08/09/2008	classe SN 8, posta su letto di sabbione e materiale sciolto con sp. minimo 20 cm: d. 200 mm Collettore fognatura bianca *(lung.=43+18*4)		115,00			115,00		
	SOMMANO mi					115,00	24,20	2'783,00
23 369.3.1.2 08/09/2008	TUBAZIONI IN P.V.C. RIGIDO, secondo norma UNI-EN 1401-1 con giunto a bicchiere ed anello elastomerico, classe SN 8, posta su letto di sabbione e materiale sciolto con sp. minimo 20 cm: d. 250 mm Collettore fognatura nera		224,39			224,39		
	SOMMANO mi					224,39	32,90	7'382,43
24 369.3.1.6 08/09/2008	TUBAZIONI IN P.V.C. RIGIDO, secondo norma UNI-EN 1401-1 con giunto a bicchiere ed anello elastomerico, classe SN 8, posta su letto di sabbione e materiale sciolto con sp. minimo 20 cm: d. 630 mm Collettore fognatura bianca dorsale principale Collettore fognatura bianca lato Aurelia Collettore fognatura bianca lato ferrovia		176,93 146,34 117,83			176,93 146,34 117,83		
	SOMMANO mi					441,10	181,00	79'839,10
25 369.3.1.6 08/09/2008	TUBAZIONI IN P.V.C. RIGIDO, secondo norma UNI-EN 1401-1 con giunto a bicchiere ed anello elastomerico, classe SN 8, posta su letto di sabbione e materiale sciolto con sp. minimo 20 cm: d. 630 mm Collettore fognatura bianca lato Aurelia Collettore fognatura bianca lato ferrovia		122,79 132,01			122,79 132,01		
	SOMMANO mi					254,80	181,00	46'118,80
26 369.3.1.6 08/09/2008	TUBAZIONI IN P.V.C. RIGIDO, secondo norma UNI-EN 1401-1 con giunto a bicchiere ed anello elastomerico, classe SN 8, posta su letto di sabbione e materiale sciolto con sp. minimo 20 cm: d. 630 mm Collettore fognatura bianca dorsale principale		91,29			91,29		
	SOMMANO mi					91,29	181,00	16'523,49
27 NP17 08/09/2008	POZZETTO IN CALCESTRUZZO GETTATO IN OPERA per ispezione condotte, dim. interne 100x100 cm, h variabile, spessore pareti 20 cm, eseguito con getto di conglomerato cementizio di classe Rck25, completo di soletta di copertura prefabbricata carrabile; compreso: il fondo in calcestruzzo gettato in opera, ogni onere per le casseforme, il getto ed il disarmo Fognatura nera Fognatura bianca					13,00 24,00		
	SOMMANO cadauno					37,00	445,00	16'465,00
28 372.5.4.1 08/09/2008	CHIUSINO IN GHISA LAMELLARE PERLITICA murato a malta cementizia: d. 600, telaio d. 850x850xh100 (65 kg), a chiusura ermetica, dotato di telaio con guarnizione d'insonorizzazione antirumore e coperchio con chiave di chiusura, classe D resistenza 400 KN Pozzetti di ispezione fognatura nera Pozzetti di ispezione fognatura bianca					13,00 24,00		
	SOMMANO cadauno					37,00	255,00	9'435,00
29 319.4.1.4 08/09/2008	POZZETTI PREFABBRICATI in calcestruzzo armato dotati di sifone, dimensioni interne: 50x50x60 cm. Pozzetti di allaccio fognatura nera					22,00		
	SOMMANO cadauno					22,00	189,00	4'158,00
	A R I P O R T A R E							945'565,66

COMMITTENTE: Consorzio Campolungo

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							945'565,66
30 319.4.2.4 08/09/2008	POZZETTI PREFABBRICATI in calcestruzzo armato sprovvisti di sifone, dimensioni interne: 50x50x50 cm Pozzetti di allaccio fognatura bianca					23,00		
	SOMMANO cadauno					23,00	161,00	3'703,00
31 372.5.3.2 08/09/2008	CHIUSINO IN GHISA LAMELLARE PERLITICA con telaio intero, salvo diversa indicazione, posato su supporto perimetrale in calcestruzzo Rck 25 armato, murato a malta cementizia: dim. 370x370 mm, telaio 500x500xh50 mm (24 kg) classe C resistenza 250 kN Pozzetti di allaccio fognatura nera Pozzetti di allaccio fognatura bianca					22,00 28,00		
	SOMMANO cadauno					50,00	102,26	5'113,00
32 NP18 08/09/2008	POZZETTO IN CALCESTRUZZO ARMATO predisposto per la posa in opera di caditoia carrabile in ghisa, alloggiata su controtelaio in ferro angolare, (esclusa la caditoia in ghisa), dell'altezza netta fino a cm 100, con piattabanda di fondazione in calcestruzzo dello spessore di cm 20 e spessore delle pareti di almeno cm 15, fornito e posto in opera. Sono compresi: lo scavo, il rinfianco con materiale arido compattato, l'allaccio alla fogna di scarico, il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto dei materiali di risulta fino a qualsiasi distanza. E' inoltre compreso quant'altro per dare l'opera compiuta e funzionante. E' esclusa la caditoia in ghisa. Dimensioni interne 40x40 cm. Caditoie fognatura bianca					67,00		
	SOMMANO cadauno					67,00	70,00	4'690,00
33 372.1.3.5 08/09/2008	GRIGLIA IN GHISA LAMELLARE PERLITICA posata su supporto perimetrale in calcestruzzo Rck 25 armato, murata a malta cementizia: dim. 380x380 mm, telaio 560x560x65 mm (50 kg) classe C Griglie caditoie fognatura bianca					67,00		
	SOMMANO cadauno					67,00	132,22	8'858,74
34 260.4.1.1 09/09/2008	SCAVO A SEZIONE RISTRETTA OBBLIGATA CONTINUA eseguito con mezzi meccanici in terreno di media consistenza con accumulo nell'area di reimpiego nell'ambito del cantiere; eventuali armature sono da valutarsi a parte escluso * fino a 1,50 m che sono comprese: * fino alla prof. di 1,50 m Fognatura bianca Fognatura nera	1,76 1,35	1071,70 531,95			1'886,19 718,13		
	SOMMANO mc					2'604,32	6,28	16'355,13
35 264.3.2.1 09/09/2008	RIEMPIMENTO buche o scavi stradali eseguito con mezzi meccanici, con materiali lapidei scevri da sostanze organiche, compreso costipazione, spianamento, pillatura in strati non superiori a 30 cm, bagnatura e ricarichi fino ad ottenere un grado di compattazione del 95% della prova AASHO modificata (misurato secondo il volume dello scavo al netto del manufatto posto in opera): con inerti provenienti dalla cernita del materiale escavato in cantiere. Fognatura bianca Fognatura nera	0,80 0,76	1071,70 531,95			857,36 404,28		
	SOMMANO mc					1'261,64	14,25	17'978,37
36 264.1.1.1 09/09/2008	RINFIANCHI di condutture eseguito a mano, compreso compattazione bagnatura e spianamento, misurato al netto della conduttura: con sabbia di frantumazione							
	A R I P O R T A R E							1'002'263,90

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							1'002'263,90
	Fognatura bianca Fognatura nera	0,96 0,59	1071,70 531,95			1'028,83 313,85		
	SOMMANO mc					1'342,68	61,43	82'480,83
37 262.1.1.0 09/09/2008	CARICO E TRASPORTO DI MATERIALI TERROSI, sciolti o simili di qualsiasi natura e provenienza giacenti in cantiere eseguito con mezzi meccanici, compreso scarico alle pubbliche discariche per distanze fino a 20 Km Scavi fognature					1'342,68		
	SOMMANO mc					1'342,68	5,30	7'116,20
38 394.2.2.3 08/09/2008	TUBAZIONE IN PEHD POLIPROPILENE corrugata, a doppia parete, colorata, in rotoli da 25 m per cavidotti, compreso letto di posa, rinfianchi e strato superiore all'estradosso tutti in sabbia, di spessore non inferiore a 10 cm: con d. 90 mm Cavidotto pubblica illuminazione		1081,97			1'081,97		
	SOMMANO m					1'081,97	7,16	7'746,91
39 501.8.3.23 09/09/2008	LINEA IN CAVO PER BASSA TENSIONE posate entro tubazione (questa esclusa dal prezzo) compreso quotaparte capocorda a pressione: CAVO FG70R MULTIPOLARE: sezione 2x6 mmq Linee pubblica illuminazione		338,00			338,00		
	SOMMANO m					338,00	3,17	1'071,46
40 501.8.3.25 08/02/2010	LINEA IN CAVO PER BASSA TENSIONE posate entro tubazione (questa esclusa dal prezzo) compreso quotaparte capocorda a pressione: CAVO FG70R MULTIPOLARE: sezione 3x6 mmq Linee pubblica illuminazione		87,00			87,00		
	SOMMANO m					87,00	3,82	332,34
41 501.8.3.27 08/02/2010	LINEA IN CAVO PER BASSA TENSIONE posate entro tubazione (questa esclusa dal prezzo) compreso capocorda a pressione: CAVO FG70R MULTIPOLARE: sezione 4x6 mmq Linee pubblica illuminazione		745,00			745,00		
	SOMMANO m					745,00	4,74	3'531,30
42 501.8.1.7 09/09/2008	CONDUTTORE DI PROTEZIONE PER IMPIANTO DI TERRA in cavo N07V-K, posato entro tubazione, compreso quota parte capocorda a pressione: sezione 1x16 mmq (lung.=1182,92+102,04)		1284,96			1'284,96		
	SOMMANO m					1'284,96	2,50	3'212,40
43 371.5.1.2 09/09/2008	POZZETTO PREFABBRICATO in cls, senza fondo e lapide, per derivazione e di linea, compreso letto di posa su sabbia spessore 10 cm, rinfianchi in cls Rck20 di spessore non inferiore a 10 cm, calo eseguito con mezzi meccanici; escluso: chiusino, lapide o soletta di copertura: dim. int. 50x50x48 h cm					48,00		
	SOMMANO cadauno					48,00	58,10	2'788,80
44 372.5.3.2 09/09/2008	CHIUSINO IN GHISA LAMELLARE PERLITICA con telaio intero, salvo diversa indicazione, posato su supporto perimetrale in calcestruzzo Rck 25 armato, murato a malta							
	A R I P O R T A R E							1'110'544,14

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							1'110'544,14
	cementizia: dim. 370x370 mm, telaio 500x500xh50 mm (24 kg) classe C resistenza 250 kN					48,00		
	SOMMANO cadauno					48,00	102,26	4'908,48
45 503.1.1.1 09/09/2008	PICCHETTO A CROCE NORMALE in profilato d'acciaio zincato sp. 5 mm, infisso manualmente o con utensili manuali in terreni ordinari, compreso collegamento al conduttore, già predisposto, per l'interconnessione fra i diversi elementi del dispersore, per impianto di messa a terra, disposti in intimo contatto con il terreno, comprensivi di cartello applicato a parete, esclusi: scavi, pozzetti e ripristino: lunghezza 1,5 m , 50x50 mm					45,00		
	SOMMANO cadauno					45,00	58,80	2'646,00
46 NP10 09/09/2008	PLINTO DI FONDAZIONE per pali pubblica illuminazione, realizzato in cls Rck25, dimensioni 110x100x100 cm, armato con n. 8 barre a staffa d=10 mm, compreso ogni onere per le casseforme ed il disarmo					45,00		
	SOMMANO cadauno					45,00	115,00	5'175,00
47 NP8.3 09/09/2008	PALO PER PUBBLICA ILLUMINAZIONE con palo conico diritto, 138/60/3 mm, in acciaio zincato S235JR (Fe360/B), UNI-EN 10025, d=150 mm h=9,00 m f.t. H=9,80 m, dotato di asola per passaggio cavi, asola per morsetteria e bullone di messa a terra, completo di corpi illuminanti tipo AEC KAOS 2 o similari, con telaio inferiore in pressofusione di alluminio, lega UNI-EN 1706, copertura superiore in tecnopolimero plastico incernierata anteriormente con chiusura posteriore tramite gancio ad apertura rapida realizzato in acciaio inox dotato di fermo di sicurezza antiapertura, per formare un palo composto con singolo corpo illuminante, cablaggi del corpo in doppio isolamento per una lampada tipo SHP (sodio) da 150 w; compresi: lampade, portella e morsetteria quadripolare per cavi da 16 mmq (per entra-esce cavi di alimentazione), cavi di alimentazione tipo FG7OR della sezione di 2x2,5 mmq per il collegamento dei cablaggi alla morsetteria di alimentazione, collegamento equipotenziale verso sistema disperdente di terra realizzato con cavo in rame nudo da 1x25 mmq e morsetti a granchio					45,00		
	SOMMANO cadauno					45,00	654,00	29'430,00
48 NP14 09/09/2008	FORNITURA E POSA IN OPERA DI QUADRO ELETTRICO per pubblica illuminazione tipo "LA CONCHIGLIA" o similare, della potenza massima di 3x16,7 kVA composto dai seguenti elementi: carpenteria in resina con grado di protezione minimo IP44 secondo CEI EN 60529 in esecuzione con porta chiusa, vano superiore per gruppo di misura ENEL, telaio di ancoraggio in acciaio zincato a caldo con ferramenta di fissaggio in acciaio inox, interruttore generale magnetotermico con bobina di sgancio, relè differenziale a due tempi di intervento (apertura mediante contattore o mediante interruttore generale se guasto persistente) con controllo automatico ripristino, Interruttori magnetotermici differenziali per protezione di quattro circuiti afferenti, interruttore magnetotermico per circuiti ausiliari, selettore manuale/ automatico di by-pass fotocellula crepuscolare con regolazione di soglia da 2 a 200 lux, controllore elettronico di potenza programmabile con varie funzioni (accensioni , attenuazioni , misurazioni di parametri elettrici utili alla gestione e manutenzione), autotrasformatore trifase monoalbero motorizzato realizzato in classe H,							
	A R I P O R T A R E							1'152'703,62

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							1'152'703,62
	predisposizione per l'installazione di apparecchiature che consentano la telegestione dell'impianto. Il tutto in opera compreso ogni altro accessorio necessario per rendere l'opera funzionante					1,00		
	SOMMANO cadauno					1,00	10'000,00	10'000,00
49 NP28 12/12/2009	FORNITURA E POSA IN OPERA DI INTERRUTTORE MAGNETOTERMICO modulare 4P, 16A, 10 KA, curva C, conforme alla Norma CEI-EN 60898					2,00		
	SOMMANO					2,00	152,50	305,00
50 260.4.1.1 09/09/2008	SCAVO A SEZIONE RISTRETTA OBBLIGATA CONTINUA eseguito con mezzi meccanici in terreno di media consistenza con accumulo nell'area di reimpiego nell'ambito del cantiere; eventuali armature sono da valutarsi a parte escluso * fino a 1,50 m che sono comprese: * fino alla prof. di 1,50 m	0,32	1081,97			346,23		
	SOMMANO mc					346,23	6,28	2'174,32
51 264.3.2.1 09/09/2008	RIEMPIMENTO buche o scavi stradali eseguito con mezzi meccanici, con materiali lapidei scevri da sostanze organiche, compreso costipazione, spianamento, pillatura in strati non superiori a 30 cm, bagnatura e ricarichi fino ad ottenere un grado di compattazione del 95% della prova AASHO modificata (misurato secondo il volume dello scavo al netto del manufatto posto in opera); con inerti provenienti dalla cernita del materiale escavato in cantiere	0,20	1081,97			216,39		
	SOMMANO mc					216,39	14,25	3'083,56
52 264.1.1.1 09/09/2008	RINFIANCHI di condutture eseguito a mano, compreso compattazione bagnatura e spianamento, misurato al netto della conduttura: con sabbia di frantumazione	0,12	1081,97			129,84		
	SOMMANO mc					129,84	61,43	7'976,07
53 262.1.1.0 09/09/2008	CARICO E TRASPORTO DI MATERIALI TERROSI, sciolti o simili di qualsiasi natura e provenienza giacenti in cantiere eseguito con mezzi meccanici, compreso scarico alle pubbliche discariche per distanze fino a 20 Km					129,84		
	SOMMANO mc					129,84	5,30	688,15
54 292.2.1.8 09/09/2008	TUBAZIONE IN PE80 rigida UNI 7611-7615, PN16 con righe blu per condotte di liquidi in pressione, posta su fondo scavo ben livellato: con tubo d. 110 mm		1214,06			1'214,06		
	SOMMANO ml					1'214,06	14,70	17'846,68
55 371.5.1.2 09/09/2008	POZZETTO PREFABBRICATO in cls, senza fondo e lapide, per derivazione e di linea, compreso letto di posa su sabbia spessore 10 cm, rinfianchi in cls Rck20 di spessore non inferiore a 10 cm, calo eseguito con mezzi meccanici; escluso: chiusino, lapide o soletta di copertura: dim. int. 50x50x48 h cm Pozzetti di allaccio acquedotto					32,00		
	SOMMANO cadauno					32,00	58,10	1'859,20
	A R I P O R T A R E							1'196'636,60

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							1'196'636,60
56 372.5.3.2 09/09/2008	CHIUSINO IN GHISA LAMELLARE PERLITICA con telaio intero, salvo diversa indicazione, posato su supporto perimetrale in calcestruzzo Rck 25 armato, murato a malta cementizia: dim. 370x370 mm, telaio 500x500xh50 mm (24 kg) classe C resistenza 250 kN Pozzetti di allaccio acquedotto					32,00		
	SOMMANO cadauno					32,00	102,26	3'272,32
57 260.4.1.1 09/09/2008	SCAVO A SEZIONE RISTRETTA OBBLIGATA CONTINUA eseguito con mezzi meccanici in terreno di media consistenza con accumulo nell'area di reimpiego nell'ambito del cantiere; eventuali armature sono da valutarsi a parte escluso * fino a 1,50 m che sono comprese: * fino alla prof. di 1,50 m	0,32	1214,06			388,50		
	SOMMANO mc					388,50	6,28	2'439,78
58 264.1.1.1 09/09/2008	RINFIANCHI di condutture eseguito a mano, compreso compattazione bagnatura e spianamento, misurato al netto della conduttura: con sabbia di frantumazione	0,12	1214,06			145,69		
	SOMMANO mc					145,69	61,43	8'949,74
59 262.1.1.0 09/09/2008	CARICO E TRASPORTO DI MATERIALI TERROSI, sciolti o simili di qualsiasi natura e provenienza giacenti in cantiere eseguito con mezzi meccanici, compreso scarico alle pubbliche discariche per distanze fino a 20 Km					145,69		
	SOMMANO mc					145,69	5,30	772,16
60 264.3.2.1 09/09/2008	RIEMPIMENTO buche o scavi stradali eseguito con mezzi meccanici, con materiali lapidei scevri da sostanze organiche, compreso costipazione, spianamento, pillatura in strati non superiori a 30 cm, bagnatura e ricarichi fino ad ottenere un grado di compattazione del 95% della prova AASHO modificata (misurato secondo il volume dello scavo al netto del manufatto posto in opera): con inerti provenienti dalla cernita del materiale escavato in cantiere	0,20	1214,06			242,81		
	SOMMANO mc					242,81	14,25	3'460,04
61 294.2.1.4 09/09/2008	TUBAZIONE IN POLIPROPILENE corrugata, in rotoli da 25 ml., compreso giunti, letto di posa, rinfianchi e strato superiore all'estradosso tutti in sabbia con spessore non inferiore a 10 cm: con d. 110 mm. Cavidotto rete ENEL					885,77		
	SOMMANO ml					885,77	6,87	6'085,24
62 371.5.1.3 09/09/2008	POZZETTO PREFABBRICATO in cls, senza fondo e lapide, per derivazione e di linea, compreso letto di posa su sabbia spessore 10 cm, rinfianchi in cls Rck20 di spessore non inferiore a 10 cm, calo eseguito con mezzi meccanici; escluso: chiusino, lapide o soletta di copertura: dim. int. 60x60x63 h cm Pozzetti rete ENEL					25,00		
	SOMMANO cadauno					25,00	74,00	1'850,00
63 372.5.2.12	CHIUSINO IN GHISA LAMELLARE PERLITICA con telaio intero, salvo diversa indicazione, posato su supporto							
	A R I P O R T A R E							1'223'465,88

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							1'223'465,88
08/02/2010	perimetrale in calcestruzzo Rck 25 armato, murato a malta cementizia: dim. 600x600 mm, telaio 700x700x50 mm (73 kg), a chiusura ermetica classe B					25,00		
	SOMMANO cadauno					25,00	229,45	5'736,25
64 260.4.1.1 09/09/2008	SCAVO A SEZIONE RISTRETTA OBBLIGATA CONTINUA eseguito con mezzi meccanici in terreno di media consistenza con accumulo nell'area di reimpiego nell'ambito del cantiere; eventuali armature sono da valutarsi a parte escluso * fino a 1,50 m che sono comprese: * fino alla prof. di 1,50 m	0,32	885,77			283,45		
	SOMMANO mc					283,45	6,28	1'780,07
65 264.3.2.1 09/09/2008	RIEMPIMENTO buche o scavi stradali eseguito con mezzi meccanici, con materiali lapidei scevri da sostanze organiche, compreso costipazione, spianamento, pillatura in strati non superiori a 30 cm, bagnatura e ricarichi fino ad ottenere un grado di compattazione del 95% della prova AASHO modificata (misurato secondo il volume dello scavo al netto del manufatto posto in opera); con inerti provenienti dalla cernita del materiale escavato in cantiere	0,20	885,77			177,15		
	SOMMANO mc					177,15	14,25	2'524,39
66 264.1.1.1 09/09/2008	RINFIANCHI di condutture eseguito a mano, compreso compattazione bagnatura e spianamento, misurato al netto della conduttura: con sabbia di frantumazione	0,12	885,77			106,29		
	SOMMANO mc					106,29	61,43	6'529,39
67 262.1.1.0 09/09/2008	CARICO E TRASPORTO DI MATERIALI TERROSI, sciolti o simili di qualsiasi natura e provenienza giacenti in cantiere eseguito con mezzi meccanici, compreso scarico alle pubbliche discariche per distanze fino a 20 Km					106,29		
	SOMMANO mc					106,29	5,30	563,34
68 294.2.1.4 09/09/2008	TUBAZIONE IN POLIPROPILENE corrugata, in rotoli da 25 ml., compreso giunti, letto di posa, rinfianchi e strato superiore all'estradosso tutti in sabbia con spessore non inferiore a 10 cm; con d. 110 mm. Cavidotto rete TELECOM		800,91			800,91		
	SOMMANO ml					800,91	6,87	5'502,25
69 NP19 09/09/2008	POZZETTO PREFABBRICATO in calcestruzzo tipo TELECOM, dim 60x120, in opera, compreso platea e rinfianchi in cls Rck 15 di spessore non inferiore a 10 cm Pozzetti rete TELECOM					23,00		
	SOMMANO cadauno					23,00	350,00	8'050,00
70 NP20 09/09/2008	CHIUSINO IN GHISA LAMELLARE PERLITICA per pozzetti di ispezione rete TELECOM, dimensioni 60x120 Pozzetti rete TELECOM					23,00		
	SOMMANO cadauno					23,00	350,00	8'050,00
71 260.4.1.1	SCAVO A SEZIONE RISTRETTA OBBLIGATA CONTINUA eseguito con mezzi meccanici in terreno di							
	A R I P O R T A R E							1'262'201,57

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							1'262'201,57
09/09/2008	media consistenza con accumulo nell'area di reimpiego nell'ambito del cantiere; eventuali armature sono da valutarsi a parte escluso * fino a 1,50 m che sono comprese: * fino alla prof. di 1,50 m	0,32	800,91			256,29		
	SOMMANO mc					256,29	6,28	1'609,50
72 264.3.2.1 09/09/2008	RIEMPIMENTO buche o scavi stradali eseguito con mezzi meccanici, con materiali lapidei scevri da sostanze organiche, compreso costipazione, spianamento, pillatura in strati non superiori a 30 cm, bagnatura e ricarichi fino ad ottenere un grado di compattazione del 95% della prova AASHO modificata (misurato secondo il volume dello scavo al netto del manufatto posto in opera); con inerti provenienti dalla cernita del materiale escavato in cantiere	0,20	800,91			160,18		
	SOMMANO mc					160,18	14,25	2'282,57
73 264.1.1.1 09/09/2008	RINFIANCHI di condutture eseguito a mano, compreso compattazione bagnatura e spianamento, misurato al netto della conduttura: con sabbia di frantumazione	0,12	800,91			96,11		
	SOMMANO mc					96,11	61,43	5'904,04
74 262.1.1.0 09/09/2008	CARICO E TRASPORTO DI MATERIALI TERROSI, sciolti o simili di qualsiasi natura e provenienza giacenti in cantiere eseguito con mezzi meccanici, compreso scarico alle pubbliche discariche per distanze fino a 20 Km					96,11		
	SOMMANO mc					96,11	5,30	509,38
75 NP21 09/09/2008	FORNITURA SFILAMENTO E POSA TUBO PE50A S.8 DE 125 mm: tubazioni in polietilene ad alta densità PE50A tipo 316 (secondo Norme UNI 7614 e 7615) con marchio "IIP", compresa la fornitura e messa in opera dei pezzi speciali necessari, nel prezzo si intende compensato, oltre all'onere per i pezzi speciali, il taglio la pulizia delle teste, l'accoppiamento con manicotti elettrosaldati, la posa della condotta nello scavo, il collaudo della condotta a norma del D.M. 24.11.1984. Si intende pure compensato l'onere per lo scarico dei camion dei tubi e l'accatastamento secondo le raccomandazioni "IIP" ed il trasporto dei tubi dalla catasta al cantiere, nel raggio di 5 Km. Tubazione principale		800,33			800,33		
	SOMMANO ml					800,33	57,00	45'618,81
76 NP22 09/09/2008	FORNITURA SFILAMENTO E POSA TUBO PE50A S.8 DE 63 mm: tubazioni in polietilene ad alta densità PE50A tipo 316 (secondo Norme UNI 7614 e 7615) con marchio "IIP", compresa la fornitura e messa in opera dei pezzi speciali necessari, nel prezzo si intende compensato, oltre all'onere per i pezzi speciali, il taglio la pulizia delle teste, l'accoppiamento con manicotti elettrosaldati, la posa della condotta nello scavo, il collaudo della condotta a norma del D.M. 24.11.1984. Si intende pure compensato l'onere per lo scarico dei camion dei tubi e l'accatastamento secondo le raccomandazioni "IIP" ed il trasporto dei tubi dalla catasta al cantiere, nel raggio di 5 Km. Diramazioni di allaccio		160,00			160,00		
	SOMMANO ml					160,00	48,00	7'680,00
77 NP23	FORNITURA E POSA IN OPERA DI CAVO ELETTRICO TIPO "BUTILE" 1X1,5 mmq - ml: cavo unipolare composto							
	A R I P O R T A R E							1'325'805,87

COMMITTENTE: Consorzio Campolungo

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							1'325'805,87
09/09/2008	da conduttore in rame isolato con gomma butilica sotto guaina in resina tipo G5R/4 secondo Norme CEI 120-13. Nel prezzo si intende compresa la saldatura a stagno protetta con manicotto termorestringente, la posa al di sotto della tubazione nel suo letto di posa in sabbia per tutto lo sviluppo della condotta, compresi gli allacciamenti in corrispondenza delle prese stradali; il cavo va portato fuori terra per una lunghezza di circa 30 cm secondo le indicazioni della DD.LL. (lung.=800,33+160)		960,33			960,33		
	SOMMANO mi					960,33	0,90	864,30
78 NP24 09/09/2008	FORNITURA E POSA IN OPERA NASTRO SEGNALETICO "ATTENZIONE TUBO GAS"- mi: posa che dovrà avvenire tra la superficie dello scavo e la tubazione, dopo parziale reinterro		960,33			960,33		
	SOMMANO mi					960,33	0,55	528,18
79 NP25 09/09/2008	ESECUZIONE DI ALLACCIAMENTO MEDIANTE FORNITURA E POSA IN OPERA DI TUBO IN PE50A LUNGH. 6,00 m con giunto ME/PE per l'esecuzione di allacciamenti stradali, compreso la fornitura di collare di presa a saldatura elettrica, pezzi speciali, manicotti elettrici e quant'altro necessario per dare l'opera finita, compresa la fornitura e posa del rubinetto arresto colonna e del tappo zincato. L'uscita fuori strada dell'allacciamento verrà eseguita con giunto polietilene acciaio DE 32/63 mm, la cui fornitura è compresa nel prezzo					24,00		
	SOMMANO cadauno					24,00	290,00	6'960,00
80 260.4.1.1 09/09/2008	SCAVO A SEZIONE RISTRETTA OBBLIGATA CONTINUA eseguito con mezzi meccanici in terreno di media consistenza con accumulo nell'area di reimpiego nell'ambito del cantiere; eventuali armature sono da valutarsi a parte escluso * fino a 1,50 m che sono comprese: * fino alla prof. di 1,50 m	0,32	960,33			307,31		
	SOMMANO mc					307,31	6,28	1'929,91
81 264.3.2.1 09/09/2008	RIEMPIMENTO buche o scavi stradali eseguito con mezzi meccanici, con materiali lapidei scervi da sostanze organiche, compreso costipazione, spianamento, pillatura in strati non superiori a 30 cm, bagnatura e ricarichi fino ad ottenere un grado di compattazione del 95% della prova AASHO modificata (misurato secondo il volume dello scavo al netto del manufatto posto in opera); con inerti provenienti dalla cernita del materiale escavato in cantiere	0,20	960,33			192,07		
	SOMMANO mc					192,07	14,25	2'737,00
82 264.1.1.1 09/09/2008	RINFIANCHI di condutture eseguito a mano, compreso compattazione bagnatura e spianamento, misurato al netto della conduttura: con sabbia di frantumazione	0,12	960,33			115,24		
	SOMMANO mc					115,24	61,43	7'079,19
83 262.1.1.0 09/09/2008	CARICO E TRASPORTO DI MATERIALI TERROSI, sciolti o simili di qualsiasi natura e provenienza giacenti in cantiere eseguito con mezzi meccanici, compreso scarico alle pubbliche discariche per distanze fino a 20 Km					115,24		
	A R I P O R T A R E					115,24		1'345'904,45

COMMITTENTE: Consorzio Campolungo

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					115,24		1'345'904,45
	SOMMANO mc					115,24	5,30	610,77
84 Nuovo Prezzo 1 30/01/2011	MATERIALE ARIDO ANTICAPILLARE per la bonifica della fondazione stradale Zona lungo S.S. Aurelia (sezione 2-11)		234,71	11,700		2'746,11		
	SOMMANO mq					2'746,11	15,60	42'839,32
85 Nuovo Prezzo 18 17/09/2011	CANALA IN CEMENTO ARMATO PREFABBRICATO fornita e posta in opera lungo la S.S. Aurelia, compreso il magrone di fondazione vedi planimetria vedi planimetria		54,50 102,50			54,50 102,50		
	SOMMANO ml					157,00	247,30	38'826,10
86 Nuovo Prezzo 3 04/10/2013	BARRIERA DI SICUREZZA STRADALE a norma, lungo la strada fronte Aurelia, installata sul cordolo in c.a. della canale in cls mediante apposite piastre con tirafondi inghisati nel cordolo		280,00			280,00		
	SOMMANO ml					280,00	160,00	44'800,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro							1'472'980,64
	TOTALE euro							1'472'980,64
	Orbetello, 17/04/2014 Il Tecnico _____							
	A RIPORTARE							

Il Computo Metrico sopra allegato, rappresenta il dettaglio delle opere eseguite e la loro reale contabilizzazione.

Ad oggi i lavori si possono considerare completamente conclusi configurando un'area perfettamente agibile e pronta a rispondere alle esigenze di sviluppo imprenditoriale delle attività che in essa hanno finalmente trovato una adeguata ed idonea sistemazione.

Ciò è stato reso difficile dal perdurare della situazione di crisi economica e dalla conseguente impossibilità di un concreto utilizzo, anche a fronte dei limiti imposti alla destinazione d'uso commerciale (max mq. 250), di parte di quei fabbricati realizzati come mero investimento immobiliare.

L'interesse dimostrato da alcuni imprenditori verso l'insediamento di attività commerciali nell'area di Campolungo, di dimensioni chiaramente superiori a quelle attualmente previste, ha posto il problema di valutare tale opportunità sia in ragione della possibilità di superamento della situazione di crisi, sia ancora della riqualificazione dell'area diversificando le attività in essa presenti, sia infine del rilancio occupazionale.

Al di là di un primo approccio che prevedeva l'inserimento di un ampliamento delle possibilità di utilizzo commerciale fino alle medie strutture di vendita (max mq. 1.500) all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione di una Variante al Piano di Recupero, sottoposta all'esame della Amministrazione, è parso ad essa più congruo, per i motivi sottoelencati, il ricorso alla Richiesta di Deroga rispetto alle Norme stesse.

Il primo motivo prende spunto dal disposto dal comma 2 dell'art. 31 del D.L. 6 dicembre 2011 n° 201, convertito con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011 n° 214, richiamante l'obbligo del rispetto della disciplina dell'Unione Europea in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, che cita testualmente:

2. Secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente e dei beni culturali. Le Regioni e gli enti locali adeguano i propri ordinamenti alle prescrizioni del presente comma entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

L'altro motivo è quello relativo alla sussistenza di un interesse pubblico ai sensi dell'art. 140 comma 6 della L.R.T. 10 novembre 2014 n° 65, in quanto l'ampliamento delle possibilità di utilizzo commerciale configura interventi *".....finalizzati al mantenimento delle attività produttive ed al mantenimento od incremento dell'occupazione"* in quanto interessanti edifici per i quali, come dicevamo sopra, i limiti alle destinazioni d'uso previste impediscono, in ragione della dimensione degli stessi e della crisi economica che colpisce soprattutto le piccole attività imprenditoriali, ogni possibilità di concreto utilizzo e di conseguente realizzazione delle opere previste nella Convenzione sottoscritta in data 04/08/2009.

Il terzo ed ultimo motivo è quello che, estrapolando tale previsione dall'impianto normativo del Piano di Recupero, si afferma un principio generale, già sancito dalla legislazione vigente e, per questo, valido su

tutto il territorio, subordinandone la percorribilità alla sola dimostrazione della disponibilità di spazi, per il soddisfacimento degli standards, all'interno del lotto di pertinenza della attività da insediare, in modo da non gravare sulle dotazioni già previste e dimensionate dagli strumenti urbanistici vigenti.

Al fine della corretta comprensione del tipo di impatto determinabile dall'accoglimento della Richiesta di Deroga, si allega tabella di valutazione delle massime superfici commerciabili ammissibili all'interno dei lotti inseriti nel Piano di Recupero in loc. Campolungo.

Per il calcolo di tali superfici massime si è proceduto (in ossequio alla dimostrabile disponibilità di spazi per standards, di cui al punto precedente) ipotizzando che se si sottraeva alla superficie fondiaria di ogni singolo lotto, quella occupata dai fabbricati, quella necessaria al soddisfacimento della quota di parcheggi privati ai sensi della L.122, quella relativa ai parcheggi stanziali e di relazione e quella relativa agli standard previsti dal D.M. 1444/68, il risultato dovesse essere uguale a zero.

Quindi indicando con:

A= superficie fondiaria del terreno detratti gli spazi per opere di urbanizzazione del PdR

B= superficie coperta dai fabbricati

C= superficie necessaria al soddisfacimento della quota di parcheggi privati ai sensi della L.122

D= superficie relativa ai parcheggi stanziali

E= superficie relativa ai parcheggi di relazione

F= standard previsti dal D.M. 1444/68

G= massima superficie commerciale

avremo:

$$\mathbf{A - (B+C+D+E+F) = 0}$$

da cui considerando che:

$$\mathbf{C = B \times 6,50 \text{ (altezza degli edifici ai fini del calcolo volumetrico) } \times 0,10}$$

D = G x 3,50 (altezza virtuale ai fini del calcolo volumetrico) x 0,10 x 47% (quota ridotta per utilizzo dei parcheggi pubblici previsti dal PdR, in base alle NTA del PdR stesso)

$$\mathbf{E = G \times 1,5}$$

$$\mathbf{F = G - 250 \text{ (quota commerciale già prevista nel PdR) } \times 80\%}$$

$$A - (B + B \times 0,65 + G \times 0,16 + 1,5G + 0,8G - 200) = 0$$

quindi :

$$A - (B + 0,65B + 0,16G + 1,5G + 0,8G - 200) = 0$$

e ancora :

$$2,46G = A - (1,65B - 200)$$

Da cui :

$$G = \frac{A - (1,65B - 200)}{2,46}$$

Allegata tabella riassuntiva relativa ai lotti interessati

Lotto	Proprietà	Sup.fondiarìa	Sup.coperta	G=commerciale
1	G.I.A.	7.787,79	2.792	1.431,04
2	Bracci	7.970,97	1.600	2.248,36=1.500
3	Ittica Comm.	7.611,27	2.729,14	1.400,38
4	I.C.I.Immob.	3.935,90	1.247	307,74
5	Danei	3.867	1.764	470,08
6	Bini	6.827	2.126	1.430,52
7	Varie	6.139,91	2.695,68	769,12*
8	Collezioni	2.000	430	605,89
9	COPAİM	2.285	985	349,49
10	IPAT	6.660	1.545	1.752,34=1.500
11	Varie	3.410	1.050	763,21*
12	G.I.A.V.A.	9.412	3.416	1.616,09=1.500

* Tale quota di commerciale va distribuita fra tutte le proprietà

A compimento della presente relazione ed al fine della corretta comprensione del tipo di impatto determinabile dalla sovrapposizione delle aree "autostradali" su quelle del Piano di Recupero e sulle proprietà fondiariè, si allega nuova tabella di valutazione delle massime superfici commerciabili ammissibili all'interno dei lotti interessati dal progetto della Tirrenica, lungo la ferrovia.

Dalla applicazione della formula già illustrata precedentemente :

$$G = \frac{A - (1,65B - 200)}{2,46}$$

In cui:

A= superficie fondiaria del terreno residua (tolto l'ingombro autostradale)

B= superficie coperta dai fabbricati

G= massima superficie commerciale

Deriva la seguente tabella riassuntiva, di raffronto con quella sopra riportata, relativa ai lotti interessati

Lotto	Proprietà	Sup.fond.	Sup.coperta	G=comm.le	Sup.residua	G residuo
1	G.I.A.	7.787,79	2.792	1.431,04	7.315,52	1.182,41
2	Bracci	7.970,97	1.600	2.248,36	7.531,22	2.069,60
3	ItticaComm.	7.611,27	2.729,14	1.400,38	7.351,20	1.239,07
4	I.C.I.Immob.	3.935,90	1.247	307,74		
5	Danei	3.867	1.764	470,08	3.721,81	411,06
6	Bini	6.827	2.126	1.430,52		
7	Varie	6.139,91	2.695,68	769,12*		
8	Collezioni	2.000	430	605,89		
9	COPAİM	2.285	985	349,49		
10	IPAT	6.660	1.545	1.752,34	5.409,37	1.243,95
11	Varie	3.410	1.050	763,21*		
12	G.I.A.V.A.	9.412	3.416	1.616,09	8.635,88	1.300,60

* Tale quota di commerciale va distribuita fra tutte le proprietà

Appare già evidente come, per alcune proprietà, il percorso già avviato con la Amministrazione per la realizzazione di medie strutture di vendita, venga sostanzialmente vanificato dalla riduzione, di fatto, della quota commerciale realizzabile sul terreno residuo, come risultante dalla "sottrazione" delle aree autostradali.

Ma la tabella di raffronto dice anche, per chi come la proprietà Bracci sembra non penalizzata verso la quota dei mq. 1500 di commerciale, un'altra cosa.

Bracci infatti ha una superficie attualmente coperta dall'unico fabbricato esistente a destinazione artigianale, pari a mq.1.600.

Nella situazione precedente, se nella formula

$$G = \frac{A - (1,65B - 200)}{2,46}$$

Metto **G = 1.500 mq** (la superficie della media struttura di vendita che avevo intenzione di realizzare) e lascio **B** come incognita, avrei avuto:

$$1.500 \text{ mq.} = \frac{7.970,97 \text{ mq.} - (1,65 B - 200)}{2,46}$$

Da cui :

$$1.500 \text{ mq} \times 2,46 = 7.970,97 \text{ mq.} - 1,65 B$$

Ed ancora :

$$3.690 \text{ mq.} = 7.970,97 - 200 \text{ mq.} - 1,65 B$$

$$1,65 B = (7.770,97 - 3.690) \text{ mq.}$$

$$B = 4.080,97 \text{ mq.} : 1,65 = \text{mq.} 2.473,32$$

Con un incremento di superficie coperta ancora realizzabile, mantenendo la possibilità di fare una media struttura di vendita, pari a **mq. 2.473,32-1.600 = mq. 873,32**

Nella situazione determinata dalla sovrapposizione autostradale avrò, invece :

$$1.500 \text{ mq.} = \frac{7.531,22 \text{ mq.} - (1,65 B - 200)}{2,46}$$

$$1.500 \text{ mq} \times 2,46 = 7.531,22 - 200 \text{ mq.} - 1,65 B$$

$$3.690 \text{ mq.} = 7.331,22 - 1,65 B$$

$$1,65 B = (7.331,22 - 3.690) \text{ mq.}$$

$$B = 3.641,22 \text{ mq.} : 1,65 = \text{mq.} 2.206,80$$

Con un incremento di superficie coperta ancora realizzabile, mantenendo la possibilità di fare una media struttura di vendita, pari a **mq. 2.206,80-1.600 = mq.606,80** con una perdita, quindi, in reali termini di capacità edificatoria pari a **mq. 873,32-606,80 = mq.266,52**

Questo l'aspetto relativo all'impatto sulle singole proprietà e sulle loro "aspettative" commerciali che, come dicevamo, vengono soffocate dal progetto autostradale.

Ma questo potrebbe addirittura passare in secondo ordine se si considera i possibili riflessi sulle attuali ed esistenti attività, la cui sopravvivenza potrebbe essere legata al nuovo reperimento delle quote di standards obbligatori, ai sensi del D.M. 1444/68, nella quantità sotto indicata, considerando esclusivamente la fascia lungo la ferrovia.

Standard Soppressi

Verde Pubblico mq. 3.747,86

Parcheggi pubblici mq. 1.778,07

Tale nuovo reperimento sarebbe di fatto impossibile in loco, in considerazione della avvenuta, ormai quasi completa, “saturazione edilizio/urbanistica” dell’area di Campolungo.

Ciò anche considerando una “declassazione” delle aree individuate dall’ingombro autostradale di progetto, pari a circa mq. 12.600, dalla originaria destinazione artigianale, presa a parametro per la individuazione degli standard obbligatori.

Tale declassazione determinerebbe, infatti, una minore necessità di standard, tra verde pubblico e parcheggi, pari a mq. $12.600 \times 0,10 =$ mq. 1.260 decisamente inferiori a quelli sottratti che sono pari a mq. 5.525,93, con necessità

di un nuovo reperimento di aree pari a mq. 4.265,93.

A conclusione di quanto sopra va detto che, ad oggi, all’interno dell’area di Campolungo, le proprietà interessate al massimo sfruttamento della superficie commerciale eventualmente ammissibile (medie strutture di vendita non superiori a mq. 1.500) sono già 3 o 4.

Orbetello, 27 gennaio 2017

Arch. Lindo Bondoni

Michele Greco

CN = Greco Michele

O = non presente

C = IT

**STUDIO LEGALE
GRECO**

MAGISTRATURE SUPERIORI

Orbetello, 28 gennaio 2017

Spett.le
**Ministero dell'Ambiente
e della Tutela del Territorio e del Mare
DG Salvaguardia Ambientale**
Via Cristoforo Colombo, 44
00147 – Roma
PEC: dgsalvaguardia.ambientale@pec.minambiente.it

Spett.le
**SAT – Società Autostrada Tirrenica
n.p. del Direttore Generale
(n.q. responsabile del procedimento)**
Via A. Bergamini, 50
00159 – Roma
PEC: autostradatirrenica@pec.tirrenica.it

Spett.le
**Regione Toscana
in persona del Presidente p.t.**
Piazza Duomo 10
50123 – Firenze
PEC: regionetoscana@postacert.toscana.it

e, p.c.

**Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
in persona del Ministro p.t.**
Via Caraci 36
00157 – Roma
PEC: m_inf@pec.mit.gov.it

58015 – Orbetello (GR), via Buonarroti 16
tel. 0564/850078 - fax 0564/868955
e.mail: greco@grecostudiolegaleorbetello.it
webpage: <http://www.grecostudiolegaleorbetello.it>
C.F. GRCMHL71D08E202F
P.IVA 05037660486

**Provincia di Grosseto
in persona del Presidente p.t.**

Piazza Dante 35

58100 – Grosseto

PEC: provincia.grosseto@postacert.toscana.it

**Comune di Orbetello
in persona del Sindaco p.t.**

Piazza del Plebiscito, 1

58015 – Orbetello (GR)

PEC: protocollo@pec.comuneorbetello.it

OGGETTO: Autostrada A12 - lotto 5B - procedimento di approvazione del progetto definitivo depositato da SAT il 1 dicembre 2016 con valutazione di impatto ambientale, formazione dell'intesa Stato-Regione in merito alla localizzazione dell'opera e dichiarazione di pubblica utilità ai sensi degli artt. 165-166 co. 2, 167 co. 5 e 183 D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 – Osservazioni ex artt. 165, 166 co. 2, 167 comma 5, 183 comma 4 D. Lgs. n. 163/2006; art. 24 co. 4 D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per I.P.A.T. snc di Grisostomi, Giunti, Bibbiani

In relazione al procedimento di cui in oggetto, in nome e per conto di **I.P.A.T. snc di Grisostomi, Giunti, Bibbiani** (C.F. e P. IVA 00265870535) con sede legale in Orbetello (GR) alla via Aurelia Nord, km 145.350, in persona del legale rappresentante, il quale sottoscrive la presente facendola proprio in ogni sua parte, ivi compreso il contenuto di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, si inviano *osservazioni* sia sul progetto definitivo del lotto 5B depositato da SAT il 1 dicembre 2016 ai fini della localizzazione dell'opera e della dichiarazione di pubblica utilità, ex artt. 166 co. 2 D. Lgs 163/2006 e s.m.i., che sullo studio di impatto ambientale (ai sensi dell'art. 183 co. 4 D. Lgs. 163/2006).

Le osservazioni allegate sono state predisposte, su incarico di I.P.A.T. srl, da:

- lo scrivente Avv. Michele Greco per la parte giuridica;
- Rag. Davide Cerulli per la parte contabile;
- Geom. Andrea Tellini per la parte tecnica;
- Arch. Lindo Bondoni per la parte contabile e tecnica.

Con la precisazione che tutte le relazioni allegare, sia giuridiche che contabili e tecniche, sono da intendersi quali osservazioni autonome, ognuna valevole *per se* ed anche in correlazione con l'altra; le contestazioni ivi contenute dovranno essere pertanto oggetto una ad una di distinte controdeduzioni.

Tutto ciò osservato, preso atto che il progetto definitivo depositato da SAT è manifestamente incompleto, erroneo, carente, contraddittorio oltre che viziato per violazione di legge e che lo Studio di impatto ambientale ad esso allegato è parimenti viziato da numerosissime carenze/errori di metodo e di merito, omissioni, anomalie, contraddizioni, violazioni di legge e tratti evidenti di illogicità, tutti precisati nelle osservazioni e nelle relazioni allegare, riservata ogni iniziativa giudiziaria nella denegatissima ipotesi di approvazione del progetto medesimo (anche sotto il profilo strettamente risarcitorio), gli esponenti, per il tramite dello scrivente legale,

CHIEDONO:

- a) **a SAT**, cui sono indirizzate ai sensi e per gli effetti dell'art. 166 co. 2 D. Lgs. 163/2006, di fornire esaustiva risposta a tutte le contestazioni sollevate nelle osservazioni/relazioni allegare alla presente e di rinunciare, per l'effetto, all'attuazione della previsione progettuale di cui trattasi, e quindi annullare l'avvio del procedimento e/o in ogni caso interrompere il procedimento finalizzato all'approvazione del progetto definitivo, alla localizzazione dell'opera, all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ed alla dichiarazione di pubblica utilità in quanto il

progetto medesimo è illegittimo ed insanabilmente viziato per le ragioni illustrate nelle relazioni allegate;

- b) al Ministero dell'ambiente e delle tutela del territorio, cui le presenti sono indirizzate ai sensi dell'art. 183 co. 4 D. Lgs. 163/2006, tenuto conto ai fini delle valutazioni di propria competenza delle osservazioni giuridiche e delle relazioni tecniche allegate alla presente, considerato che il progetto definitivo è inadempiente alle prescrizioni di cui alla D.G.R. 916/2013 ed alle delibere presupposte Comune di Orbetello n. 291 del 4 ottobre 2013 e Provincia di Grosseto n. 182 del 1 ottobre 2013, preso atto che lo studio di impatto ambientale predisposto da SAT sul progetto definitivo è gravemente carente, erroneo, contraddittorio e, per ciò solo, illegittimo, provveda a dare notizia dell'inottemperanza testé denunciata in sede di Conferenza dei servizi, al fine dell'eventuale rinnovo dell'istruttoria previa declaratoria di irricevibilità dello Studio di impatto ambientale medesimo ed esprima, in ogni caso, il proprio **giudizio negativo** di compatibilità ambientale;
- c) alla Regione Toscana, considerato che il progetto definitivo è inadempiente alle prescrizioni di cui alla D.G.R. Toscana n. 916/2013 ed alle delibere presupposte Comune di Orbetello n. 291 del 4 ottobre 2013 e Provincia di Grosseto n. 182 del 1 ottobre 2013, di negare l'intesa sulla localizzazione dell'opera;
- d) che, ai sensi dell'art. 24 co. 6 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., sia indetta un'**inchiesta pubblica** per l'esame dello studio di impatto ambientale, dei pareri forniti dalle pubbliche amministrazioni e delle osservazioni dei cittadini e delle associazioni. Ai sensi dell'art. 24 co. 8 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., qualora non abbia luogo l'inchiesta testé richiesta, si chiede che il proponente venga chiamato, prima

della conclusione della fase di valutazione, ad un **sintetico contraddittorio** con i soggetti che hanno presentato osservazioni.

- e) ai sensi dell'art. 167 co. 2 D. Lgs. 163/2006, attesa l'incompletezza, la contraddittorietà e l'illogicità del progetto definitivo, peraltro carente degli elementi progettuali prescritti, che le amministrazioni competenti dispongano il rinvio del progetto a nuova istruttoria e che il CIPE, valutata la rilevanza delle carenze/errori/omissioni/contraddizioni/ profili di illogicità sopra segnalati, disponga la chiusura della procedura e il rinvio del progetto a SAT.

Riservata ogni ulteriore osservazione alla lettura delle controdeduzioni, si chiede che le osservazioni/relazioni allegate siano acquisite agli atti del procedimento e si esprime la volontà degli osservanti di partecipare - in ossequio a quanto previsto dagli artt. 9 e 10 l. 241/1990 e s.m.i. - a tutte le fasi procedurali a venire, senza con ciò mostrare alcuna acquiescenza agli atti del procedimento.

Si depositano osservazioni predisposte da: Avv. Michele Greco; Rag. Davide Cerulli; Geom. Andrea Tellini; Arch. Lindo Bondoni, i cui contenuti devono intendersi qui integralmente richiamati.

Orbetello, lì 28 gennaio 2017

Avv. Michele GRECO



Sottoscrive la presente Paola Grisostomi,
nella qualità di l.r. di I.P.A.T. snc di Grisostomi, Giunti, Bibbiani,
facendola propria in ogni sua parte

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Paola Grisostomi". The signature is written in a cursive style with a horizontal line at the end.