

COMUNE DI GROSSETO	
ARCHIVIO GENERALE N°	67998
19 MAG. 1997	
CAT. <u>7</u>	CL. <u>8</u> FASC. <u>0</u>

Al Sig. Sindaco del Comune di Grosseto

Alla c. a. Ass.re Enzo Turbanti del
Comune di Grosseto



Alla c. a. del Segretario Generale del
Comune di Grosseto

RAGIONI SOMMARIE PER LE QUALI NON E' POSSIBILE RILASCIARE CONCESSIONE RELATIVA AL PROGETTO IN SANATORIA DEL PIANO SOTTOTETTO, PRESENTATO DAL GEOM. ROBERTO SERAFINI SU INCARICO DELLA DITTA BIEMME PER CAMBIO DI UTILIZZO DEI LOCALI SITUATI AL PIANO SOTTOTETTO DELL'EDIFICIO POSTO IN GROSSETO IN VIA MOZART AI CIVICI 17-19-21-23 SE NON PER CONTO DI TUTTI I PROPRIETARI DEI 16 ALLOGGI IVI CONTENUTI, CON RIPRISTINO DELLE CONDIZIONI (ACCESSI E SPETTANZE) PREVISTE NEL PROGETTO ORIGINALE.

La Biemme ha richiesto tale sanatoria con P.E. n° 98/1237.

- I locali tecnici situati al 3° piano (4° p.f.t.) da adibire a stenditoi coperti e serbatoi idrici, oltre agli stenditoi all'aperto erano previsti ad uso di tutti gli alloggi, non solo di quelli del 2° piano, in rispetto delle Norme riguardanti L'Edilizia Agevolata Convenzionata in cui rientrava tale realizzazione infatti non esiste alcun documento fra quelli progettuali iniziali che ne preveda l'uso esclusivo da parte dei proprietari di alcun alloggio o da parte dell'Impresa
- Sia la Relazione Tecnica del 25-10-90, sia il Computo Metrico-Estimativo del 15-05-91, sia i Q.T.E. (iniziale e finale) nei quali sono riportate tutte le superfici dei 16 alloggi (8 posti al 1° piano e 8 posti al 2° piano, di tipologia identica sulla verticale), sia i calcoli relativi alla Superficie Virtuale dell'edificio, sia il Certificato di Conformità del 30-03-1996 tutti redatti dal progettista ing. A. Ludovico, provano la comproprietà di tali superfici. Le Norme relative all'Edilizia Economica Agevolata Convenzionata, specificatamente considerano all'art. 2, voce GLI ORGANISMI ABITATIVI, comma 2.5 pg.19 e 2.12 pg. 20 del B.U.R.T. n° 64 del 22-11-89 "fra le superfici non residenziali, un luogo di deposito e ripostiglio per ogni nucleo familiare ed inoltre eventuali locali o spazi ad uso collettivo finalizzati a trasferire il carico fruitivo dell'alloggio (depositi, lavanderie, stenditoi ecc.)....." pertanto ad uso di tutti i proprietari degli alloggi previsti.
- Ciò è confermato pure dal Rapporto/Informativa del 27-04-95, settore Ufficio Edilizia Privata che definisce i 612,59 mc. in eccedenza relativi ai volumi tecnici, come depositi occasionali. Inoltre la Relazione delle Norme Tecniche all'art. 6, voce Norme Progettuali, lettera a) Dati dimensionali dei fabbricati, comma 2° riporta: "A tali quantità vanno aggiunte quelle relative alle volumetrie di PARTI ACCESSORIE ALLA RESIDENZA (Garages, Stenditoi, Vani tecnici) ecc.." Anche nelle voci del Capitolato Speciale, allegato A agli Atti Preliminari di Compravendita, ed alle voci relative alle Caratteristiche Strutturali e di finitura a parziale modifica dello stesso, si riscontra l'identità, sia progettuale, che di esecuzione, fra gli alloggi del 1° e del 2° piano di tutte le voci che li compongono.
- La Biemme ed il Direttore dei Lavori in ogni caso avrebbero perlomeno dovuto illustrare le intenzioni negli elaborati progettuali; chiaramente non l'hanno fatto perché sarebbe stato in contrasto con la normativa che regola questo tipo di edilizia.
- La Biemme avrebbe dovuto chiedere l'autorizzazione a tutti i proprietari dei 16 alloggi che

fanno parte dello stabile prima di sottoporre ad approvazione il progetto su citato, e non solo ai proprietari degli 8 alloggi del 2° piano dei quali ne asserisce, in modo illecito, la proprietà esclusiva, sia perché i serbatoi erano chiaramente a servizio di tutti gli alloggi (questi serbatoi in realtà sono stati sostituiti con autoclavi poste al P.T. in vani non previsti dal progetto, tale variazione è tutt'oggi da sanare perché, nonostante le segnalazioni fatte e gli accertamenti da parte degli uffici incaricati al controllo, tale problema non si è mai voluto rilevare) e sia perché per poter chiedere la Concessione del progetto in sanatoria è indispensabile il ripristino dei luoghi, restituendo agli 8 proprietari degli alloggi la proprietà loro sottratta relativamente ai depositi occasionali e stenditoi scoperti ai quali ora è negato l'accesso. Come può la Biemme far credere che i serbatoi idrici dovessero servire esclusivamente gli alloggi posti al 2° piano e non anche quelli sottostanti del 1° piano?

- Il Comune di Grosseto con Rapporto/Informativa del 27-04-95 ha riconosciuto alla Biemme il recupero della somma di £ 22.985.602 per aver erroneamente calcolato degli oneri concessori relativi a detti volumi tecnici. Ciò è potuto avvenire perché questi depositi occasionali sono stati considerati di uso collettivo e quindi di proprietà di tutti gli acquirenti. Si fa presente che i volumi tecnici in un primo tempo hanno influito erroneamente in eccedenza nella formazione del calcolo del Pezzo Medio Base (P.M.B).
- La costruzione di che trattasi non è un fabbricato di proprietà privata, ma è stato realizzato su terreno dato dal Comune in concessione all'Impresa per la costruzione di alloggi relativi a EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA da realizzarsi in base alla normativa dettata dalle L. 457/78, L. 67/88 e L.R. 48/88 citate anche nella CONVENZIONE stipulata, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni, tra la Società BIEMME Costruzioni S.n.c. ed il COMUNE di GROSSETO in data 06/09/1991 che ha l'obbligo di vigilanza e del controllo della realizzazione dell'opera secondo dette norme, tanto che l'Impresa è soggetta anche ai seguenti ulteriori obblighi verso il Comune:
 - a) Sottoporre alla verifica del Comune la TABELLA MILLESIMALE per determinare i prezzi massimi di cessione delle singole unità immobiliari di proprietà dei vari acquirenti;
 - b) Contrarre FIDEIUSSIONE bancaria o assicurativa per garantire gli acquirenti da eventuali insolvenze dell'Impresa e sul buon fine della realizzazione dell'immobile;

Molto importante: le norme prevedono un massimo di Superficie non Residenziale S.n.r. (in questo caso il 40% della Sup. Utile) per qualsiasi acquirente che abbia le qualità per poter acquistare un alloggio realizzato secondo le norme dell'EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA. Se i depositi occasionali (volumi tecnici) del 4° p.f.t. vengono ripartiti in parti uguali agli alloggi del 1° e 2° piano, le Superfici non Residenziali dei due alloggi rientrano nei limiti previsti dalle norme. Diversamente, cioè, se detti depositi vengono sottratti agli alloggi del 1° piano e ceduti solo a quelli del 2°, si verificherà che gli alloggi del 1° piano avranno una superficie S.n.r. in difetto rispetto a quella consentita, mentre quelli del 2° piano avranno una S.n.r. in eccesso rispetto alla massima consentita dalle norme.

Grosseto li 18-05-1999

Bruno Falzea

