

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**Seconda Sezione Civile**

**RELAZIONE**  
**DI**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**R.G.E. 223/2009**

**Giudice:**  
**dott. Danilo MAFFA**

**C.T.U.:**  
**dott. Giovanni ing. LUPO**

*Messina, li 05 Febbraio 2019*

dott. ing. Giovanni LUPO  
Viale Italia n. 125, 98124 MESSINA  
tel./fax. 090.712903 - cell. 347.6144622  
[gio.lupo@alice.it](mailto:gio.lupo@alice.it) - [giovanni.lupo2@ingpec.eu](mailto:giovanni.lupo2@ingpec.eu)



Giudice:  dott. Danilo MAFFA	<b>TRIBUNALE DI MESSINA</b> <b>Seconda Sezione Civile</b> <u>RELAZIONE PERITALE</u> R.G.E. 223/2009	Perito  dott. ing. Giovanni LUPO
---------------------------------------	--	---

**Oggetto:** *Relazione peritale per il procedimento R.G. 223/2009.*

**Creditore Procedente:** MPS Gestione Crediti Banca S.P.A. + altri.

**Debitore:** Sig.ra [REDACTED]

#### PREMESSO CHE

- all'udienza del 03 Dicembre Febbraio 2018 l'Ill.mo Giudice dott. Danilo MAFFA, Giudice presso il Tribunale di Messina, nominava lo scrivente ing. Giovanni LUPO – iscritto al n. 2847 dell'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina – quale perito nel procedimento in epigrafe;
- in data 04 Dicembre lo scrivente prestava il giuramento di rito ed assumeva l'incarico di Perito affinché rispondesse ai rilievi formulati dal Notaio Patrizia Vicari e presenti in atti, al fine di:
  1. acquisire i certificati destinazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento;
  2. eseguire la voltura delle particelle n. 683 e n. 684 ricadenti all'interno del foglio di mappa n. 22 del Comune di Messina, ritenute di proprietà della sig.ra [REDACTED]
- in data 28 Dicembre 2018 lo scrivente Perito acquisiva telematicamente, tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, l'estratto di mappa catastale ove ricadono gli immobile siti in località Mortelle del Comune di Messina (cfr. allegato n. 01);
- in data 28 Dicembre 2018 lo scrivente Perito formulava istanza presso l'Area Tecnica del Comune di Saponara, al fine di acquisire i certificati urbanistici relativi agli immobili oggetto di pignoramento e ricadenti all'interno di detto Comune, in Contrada Santa Barbara e Contrada Salvatorello (cfr. allegato n. 02);
- in data 29 Dicembre 2018 lo scrivente Perito formulava istanza presso l'Urbanistica del Comune di Messina, al fine di acquisire i certificati urbanistici relativi agli immobili oggetto di pignoramento e ricadenti all'interno di detto Comune, in località Mortelle (cfr. allegato n. 03);
- in data 10 Gennaio 2019 lo scrivente Perito acquisiva telematicamente, tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, gli stralci di mappa



catastali, fogli n.1 e n. 2, ove ricadono gli immobile oggetto di procedimento e siti in Saponara (cfr. allegato n. 04);

- in data 10 Gennaio 2019 acquisiva il certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili oggetto di pignoramento e ricadenti all'interno del Comune di Messina, in località Mortelle (cfr. allegato n. 05);
- in data 17 Gennaio 2019, acquisiva il certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili oggetto di pignoramento e ricadenti all'interno del Comune di Saponara (cfr. allegato n. 6);
- in data 23 Gennaio 2019, lo scrivente Perito si recava all'Archivio Notarile di Messina al fine di acquisire copia dell'atto di compravendita a firma del Notaio C [REDACTED], stipulato in data [REDACTED] predetto atto veniva rilasciato in data [REDACTED] allegato n. 7);
- in data 23 Gennaio 2019 lo scrivente Perito si recava presso gli Uffici del Catasto di Messina, al fine di discutere sulla possibilità di effettuare la voltura delle particelle indicate dal Notaio Vicari;

#### VISTI

- la documentazione cartacea e telematica depositata presso la Cancelleria del Tribunale;
- gli atti ritirati presso gli Enti interessati;
- le risultanze delle ricerche effettuate e degli adempimenti professionali svolti;

#### TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

lo scrivente C.T.U., in ottemperanza al mandato ricevuto ed in risposta ai quesiti formulatogli, espone le proprie

#### CONCLUSIONI

##### Risposta al quesito n. 1

Con riferimento al quesito sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica degli immobili oggetto di procedimento. In particolare dalla lettura degli stessi si richiama sinteticamente quanto segue:

1. Immobili in Località Mortelle, foglio n. 22 particelle 92-345-683-684

Gli immobili oggetto di causa ricadenti nel Comune di Messina, località Mortelle, foglio di mappa n. 22, particelle 92-345-683-684 ricadono:

- "totalmente in zona B3a" - Sature.;



- all'interno delle aree classificate come Stabili;
- all'interno del Piano Paesaggistico riguardante l'intero territorio dell'Ambito 9 approvato con Decreto Assessoriale n. 6682 del 29/12/2016 ed in particolare all'interno de aree di tutela 1;
- all'interno della ZPS;
- all'esterno del S.I.C. (laghi di ganzirri);
- all'esterno del S.I.C. (monti Peloritani);
- all'esterno del P.A.I..

2. Immobili in Località Saponara, foglio n. 1 particelle 389-886-887-888

Gli immobili oggetto di causa ricadenti nel Comune di Saponara, foglio di mappa n. 1, particelle 389-886-887-888 ricadono:

- in parte in zona "E – Agricola" ed in parte in zona destinata a "Pista Ciclabile", normate dall'art. 25 delle NN.TT.AA. del P.R.G. Comunale;
- all'interno della Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.) ITA 030042;
- in zona normata dal Piano Paesaggistico.

3. Immobili in Località Saponara, foglio n. 2 particelle 965-3491-3492-3493

Gli immobili oggetto di causa ricadenti nel Comune di Saponara, foglio di mappa n. 2, particelle 965-3491-3492-3493 ricadono:

- in parte in zona "E – Agricola" ed in parte in zona "C", normate dagli artt. 16 e 25 delle NN.TT.AA. del P.R.G. Comunale.

4. Immobili in Località Saponara, foglio n. 2 particelle 604-964-967-969

Gli immobili oggetto di causa ricadenti nel Comune di Saponara, foglio di mappa n. 2, particelle 604-964-967-969 ricadono:

- in zona "E – Agricola" ed in parte in zona "C2", normate dall'art. 25 delle NN.TT.AA. del P.R.G. Comunale.

5. Immobilie in Località Saponara, foglio n. 2 particella 1951

L'immobile oggetto di causa ricadente nel Comune di Saponara, foglio di mappa n. 2, particelle 1951 ricade:



- in zona "C2 – Agricola" ed in parte in zona "C", normata dall'art. 16 delle NN.TT.AA. del P.R.G. Comunale.

Risposta al quesito n. 2

Con riferimento al secondo quesito, si precisa che per poter procedere alla voltura, in favore della sig.ra [REDACTED] delle particelle n. 683 e n. 684 ricadenti all'interno del foglio di mappa [REDACTED] Comune di Messina, risulta necessario effettuare preliminarmente la rettifica dell'atto di compravendita a firma del [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] nel quale vengono erroneamente riportate le particelle [REDACTED]

La predetta rettifica deve essere necessariamente eseguita da un notaio.

oooooo

Alla presente relazione si allegano i sotto elencati documenti:

1. Stralcio foglio di mappa catastale Comune di Messina.
2. Richiesta atti al Comune di Saponara.
3. Richiesta atti al Comune di Messina.
4. Stralci fogli di mappa del Comune di Saponara.
5. Certificato di destinazione urbanistica degli immobili ricadenti all'interno del Comune di Messina, in località Mortelle.
6. Certificato di destinazione urbanistica degli immobili ricadenti all'interno Comune di Saponara (ME).
7. Copia atto notarile rep [REDACTED]

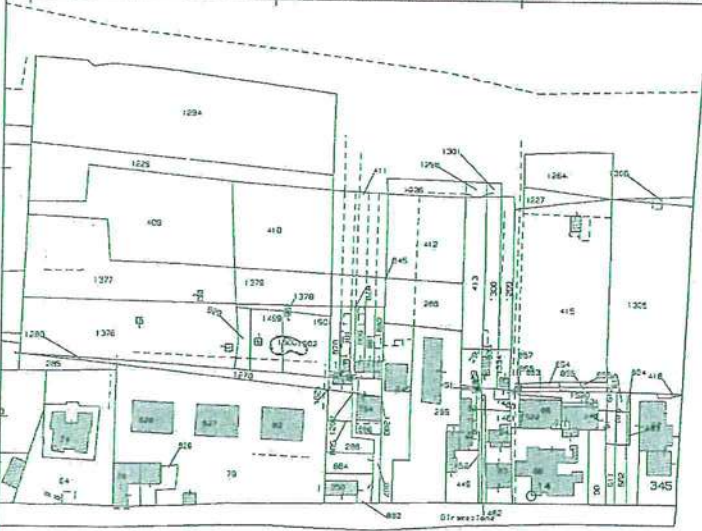
Il Perito, nel ringraziare l'ill.mo Giudice dott. Danilo MAFFA per la fiducia accordatagli, rimanendo a disposizione per qualunque chiarimento fosse necessario, rassegna la presente relazione peritale ed i relativi allegati.

Tanto in esito all'incarico ricevuto.

Messina, li 05 Febbraio 2019

**IL Perito**  
ing. Giovanni LUPO





N=4235900

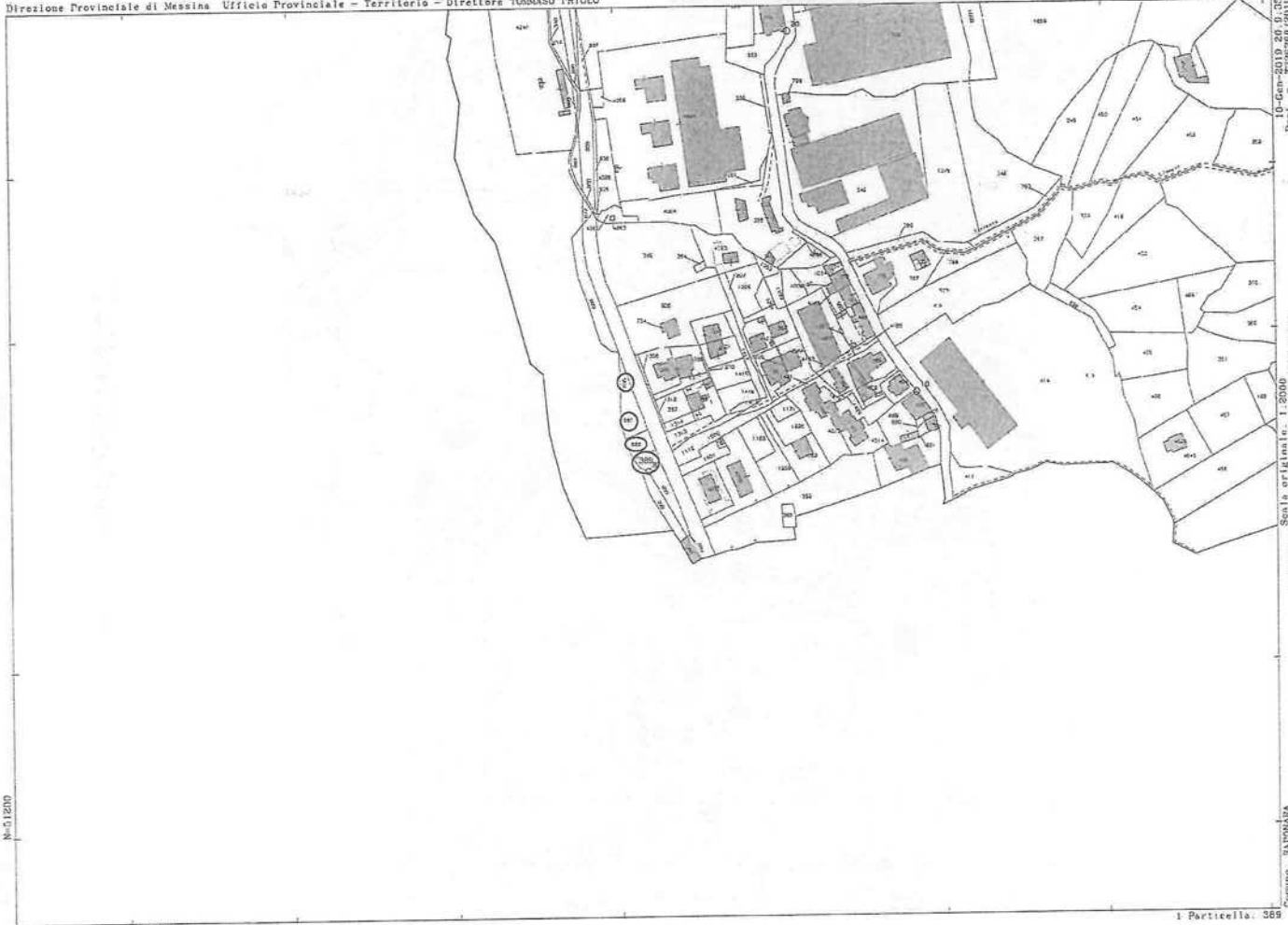
E=2573900

28 Dic-2018 17:57:54  
Prot. n. 118895/2018

Scala originale: 1:2000  
Dimensione carticc.: 534.000 x 378.000 metri

Comune: MESSINA  
Foglio: 22 Svj: Z

1 Particella: 345



N=51200

E=36100

10-Jan-2019 20:00:35  
Prot. n. 135676/2019

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartacee: 770,000 x 556,000 metri

Scuola: S. ANTONIO  
Foglio: 1



E-38700

1 Particella: 3493

10-Gm-SQ.9.85.14.30  
Prot. n. 7087306/2019  
Scala cartografica: 1:5000  
Dimensione cartacee: 770.000 x 555.000 metri  
Comune: SAPONARA  
Foglio: 9





# CITTÀ DI MESSINA

## Dipartimento Politiche del Territorio

P.zza Vittoria, 6 - 98122 Messina ☎ (+39) 090\_7724721 ✉ [umberto.costa@comune.messina.it](mailto:umberto.costa@comune.messina.it)

### IL DIRIGENTE

**Vista** l'istanza, prot. **378581** del **31/12/2018**, presentata dalla ditta **Lupo Giovanni**;

**Visto** il Rapporto Tecnico datato **7/1/2019**, redatto dal Servizio Certificazioni Urbanistiche;

**Vista** la ricevuta del versamento di € **20,00** effettuato in data **29/12/2018** - con codice **VCYL: 21** sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/2);

**Vista** la ricevuta del versamento di € **20,00** effettuato in data **29/12/2018** - con codice **VCYL: 20** sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/5);

area destinata  
ad eventuale  
opposizione  
di Bollo

### ATTESTA

**Che** la ricadenza delle particelle di seguito specificate - nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con D.D.R. n° 686/2002 così come modificato con D.D.G. 34DRU/2013, D.D.G. 128DRU/2013, D.D.G. 99/2014 - risulta:

N°	Foglio	Particelle	Ricadenza
1	22	92, 345, 683, 684	Totalmente in zona <b>B3a</b>

**Che, inoltre,** le suddette particelle ricadono:

- **all'interno** delle **aree classificate come Stabili** sulla base della carta della suscettività all'urbanizzazione allegata al vigente P.R.G.
- **all'interno** del Piano Paesaggistico riguardante l'intero territorio dell'Ambito 9 ricadente nella provincia di Messina, approvato con Decreto Assessoriale n° 6682 del 29/12/2016 (supplemento ordinario n° 2 della G.U.R.S. n° 13 del 31/03/2017), dove le previsioni sono comunque cogenti, ai sensi dell'art.145, comma 3, del Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., per gli strumenti urbanistici dei comuni interessati e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabilendo norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli stessi.

Si precisa che dalla consultazione del geoportale Regionale ([www.sitr.regione.sicilia.it](http://www.sitr.regione.sicilia.it)) le particelle ricadono all'interno delle aree con livello di tutela 1.

Si puntualizza infine che, la Commissione Urbanistica Comunale nella seduta del 29/05/2018, ha stabilito che le zone ricadenti nelle aree con livello di tutela 2 e 3 hanno perso totalmente l'eventuale capacità edificatoria.

- **all'interno della Z.P.S.** [cod. sito: ITA 030042];
- **all'esterno del S.I.C.** (Laghi di Ganzirri) [cod. sito: ITA 030008];
- **all'esterno del S.I.C.** (Monti Peloritani) [cod. sito: ITA 030011];
- **all'esterno del P.A.I.;**

**Che**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n° 353 e s.m.i., le sudette particelle **NON ricadono** all'interno dei perimetri individuati dal "Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco" per gli anni: 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017;

**Che** le predette particelle sono presenti nella Visura n° **183953** del **28/12/2018** della Mappa Catastale, che si allega.

**Attesta, inoltre, che** gli indici ed i parametri urbanistici delle zone suddette sono riportati negli stralci delle norme di attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata con D.D.R. 02 settembre 2002, n° 686.

**Il presente attestato**, ove utilizzato da professionista abilitato ai fini di progettazione edilizia, non esime il medesimo dalle responsabilità in relazione alla puntuale individuazione ed alla quantificazione delle superfici ricadenti nelle zone territoriali del P.R.G. interessate dall'intervento edilizio.

Si ricorda infine che – ai sensi dell'art. 40 c.2 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445 così come modificato ed integrato dall'art. 15 della Legge 12 novembre 2011, n° 183 – **"il presente certificato NON può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione né ai privati gestori di pubblici servizi"**.

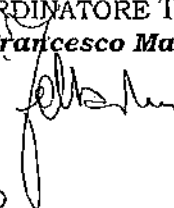
**Si rilascia il presente – su richiesta della Ditta sopracitata – ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 – in carta legale per qualsiasi uso ove convenga.**

Messina, li 8/1/2019

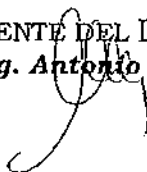
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(*Geom. Umberto COSTA*)



IL COORDINATORE TECNICO  
(*Ing. Francesco Marmino*)



IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO  
(*Ing. Antonio CARDIA*)



**art. 38 Zone "B3a" – Sature**

Comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle presenti norme

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport,

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici, in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

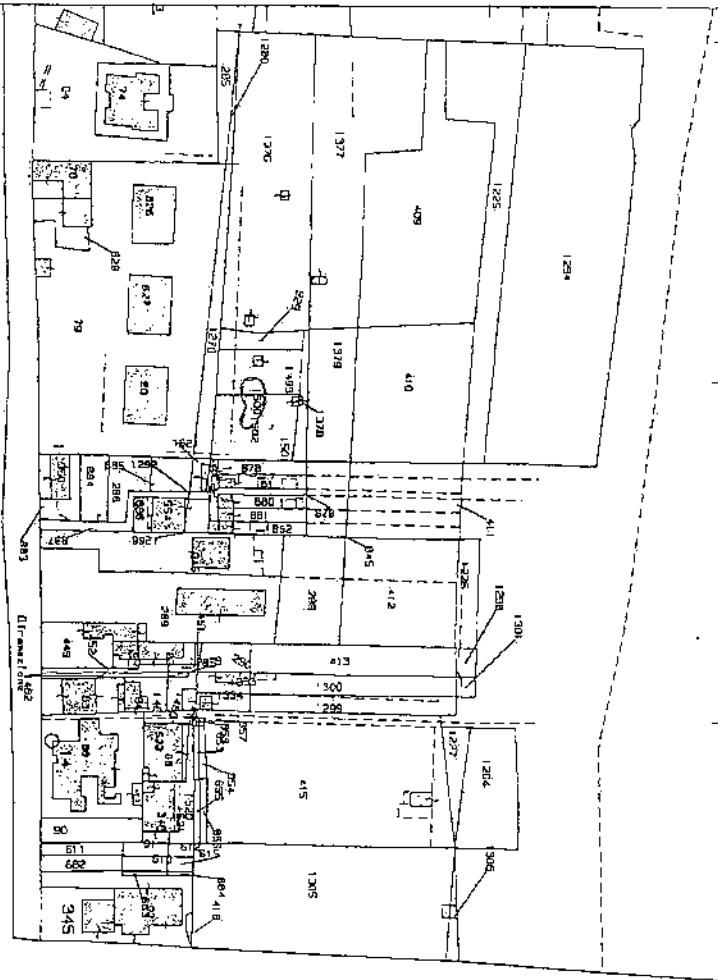
Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme .

11

N=4235900

E=2673900



Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale - Territorio Direttore TOMMASO PRILO

I Particella: 345

Vis. tel. (0 90 euro)

Comune: MESSINA  
Foglio: 22 Svi: Z

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.300 metri

28-Dic-2018 17:57:54  
Prot. n. T183953/2018





**COMUNE DI SAPONARA**  
**CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA**

Area Tecnica

☒ Piazza Matrice, 98047 Saponara (Me) ☎ 090.33811 ☎ fax 090.3380128 e-mail: utcsaponara@tiscali.it ☗ www.comune.saponara.me.it  
Codice fiscale e Partita IVA. n. 00396920837

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n° 2/2019**

**IL RESPONSABILE AREA TECNICA**

**VISTA** l'istanza presentata con prot. 12 del 02.01.2019 ed integrata successivamente con prot. 366 del 15.01.2019, dall'ing. Lupo Giovanni, nato a Messina il 17.01.1979, nella qualità di consulente tecnico d'ufficio, R.G.E. n. 22/09 c/o tribunale di Messina, tendente ad ottenere il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica riguardante le particelle 389, 886, 887 e 888 del foglio 1 e le particelle 604, 964, 965, 967, 969, 1951, 3491, 3492 e 3493 del foglio 2;

**VISTO** il P.R.G. del Comune approvato, in uno alle relative norme tecniche di attuazione, dal Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, con prescrizioni, con Decreto n° 1110/D.R.U. del 07/12/2007, i cui vincoli sono scaduti il 7/12/2012;

**VISTA** la deliberazione n. 21 del 28/09/2009, esecutiva con la quale il Consiglio comunale ha preso atto degli elaborati di Piano adeguati al precitato Decreto n. 1110/D.R.U. del 07/12/2007 di approvazione del P.R.G. con annesso regolamento edilizio, quest'ultimo modificato con Decreto Dirigenziale n. 125 del 10/03/2011 dell'A.R.T.A.;

**VISTO** che la scadenza dei vincoli urbanistici non rileva in ordine alla zonizzazione prevista dagli strumenti urbanistici, atteso che la medesima conserva la sua efficacia a tempo indeterminato, ai sensi dell'art. 11 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

**VISTO** che i vincoli, preordinati alle espropriazioni o che ne imponevano l'inedificabilità, posti dallo strumento urbanistico, hanno perso efficacia per decorrenza dei termini, le aree ricadenti in tali zone risultano, in atto, normate dall'art. 9 del D.P.R. n. 380/01 richiamato dall'art. 9, comma 3 del D.P.R. 327/01, applicabile in Sicilia per effetto dell'art. 36 della L.R. n. 7/2002, come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7/2003 e successivamente per effetto dell'art. 16 della L.R. n. 12 del 12 luglio 2001;

**VISTO** il Piano Paesaggistico dell'Ambito 9, adottato con D.D.G. n. 8470 del 04/12/2009 ai sensi degli art. 139 e ss, del Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e degli articoli 24, secondo comma e 10 III comma, del regolamento di esecuzione della legge 29/06/1939, n. 1497, approvato con R.D. 3 giugno 1940, n. 1357, del Piano Paesaggistico dell'Ambito 9 - Area della catena settentrionale (Monti Peloritani);

**VISTO** il decreto n. 239/EL-76/113/2010 del Ministero dello Sviluppo Economico, di autorizzazione alla costruzione ed all'esercizio di un nuovo elettrodotto a 380 KV denominato "Sorgente-Rizziconi" in doppia Terna;

**VISTA** l'ubicazione delle precitate particelle;

**VISTI** gli atti d'Ufficio;

**ATTESTA**

che negli strumenti urbanistici di cui sopra :

- le particelle 965, 3491, 3492 e 3493 del foglio 2, ricadono parte in zona " E - Agricola " e parte in zona " C2 ", normate dagli artt. 25 e 16 delle NN. TT. AA. del P.R.G. Comunale.
- le particelle 604, 964, 967 e 969 del foglio 2, ricadono in zona " E - Agricola " normata dall'art. 25 delle NN. TT. AA. del P.R.G. Comunale.
- le particelle 389, 886, 887 e 888 del foglio 1, ricadono parte in zona " E - Agricola " e parte in zona destinata a " Pista ciclabile " normate dall'art. 25 delle NN. TT. AA. del P.R.G. Comunale.
- la particella 1951 del foglio 2, ricade in zona " C2 " normata dall'art. 16 delle NN.TT.AA. del P.R.G. Comunale.

Si acclude al presente certificato, per farne parte integrante, copia degli artt. 16 e 25 delle NN. TT. AA. del P.R.G. Comunale.

Le suddette particelle, ricadono, altresì, in Zona di Protezione Speciale (ZPS) ITA 030042;

Si attesta, ancora, che le particelle 389, 886, 887 e 888 del foglio 1, ricadono, inoltre in zona normata dal Piano Paesaggistico di cui sopra;

Si rilascia il presente, a richiesta dell'ing. Lupo Giovanni, in carta semplice, per gli usi consentiti dalla legge. Dalla Residenza Municipale, il 16/01/2019

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
Geom. Domenico Saccà

**Destinazione di zona:** residenziale ai sensi dell'art. 9 delle presenti Norme.

**Strumenti di attuazione:** concessione edilizia o altro strumento a seconda del tipo d'intervento.

**Indici di zona:**

- Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 2 mc/mq.
- Altezza massima e numero massimo di piani abitabili fuori terra: mt. 7,00 - 2 piani fuori terra.
- Rapporto di copertura massimo 50%

**Prescrizioni particolari:** l'edificazione nel preesistente allineamento stradale è consentito esclusivamente nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione nel medesimo sito.

#### ART. 15 - ZONE C<sub>1</sub> (C<sub>1a</sub>, C<sub>1b</sub>) DI ESPANSIONE

**Definizione:** si tratta delle parti del territorio comunale destinate all'espansione dell'edilizia residenziale.

**Destinazione di zona:** residenziale ai sensi dell'art.9 delle presenti norme.

**Strumento di attuazione:**

- a) piano di lottizzazione convenzionata per lotti estesi almeno mq.5.000 quando l'area di intervento è superiore o piano particolareggiato esteso ad ogni area di intervento indicata nelle tavole di azionamento di P.R.G..
- b) concessione edilizia, limitatamente ai casi di sopraelevazione e di nuove costruzioni su lotto unico servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria.

**Indici di zona:**

**Indici di fabbricabilità territoriale massima:**

- C1a: 2 mc/mq.
- C1b: 1 mc/mq.

**Altezza massima e numero massimo di piani abitabili fuori terra:**

- C1a: mt.9,00 - 3 piani fuori terra
- C1b: mt.7,00 - 2 " " "

**Rapporto di copertura massimo:** 50%.

#### ART. 16 - ZONE C<sub>2</sub> - RICETTIVA DI VILLEGGIATURA

**Definizione:** si tratta di parti del territorio comunale localizzato in zone estremamente interessanti dal punto di vista paesistico e naturale, destinati ad interventi turistici sia in forma di complessi ricettivi unitari, sia in forma di interventi singoli.

**Destinazione di zona:** impianti ed attrezzature ricettive, di ristoro e per il tempo libero, villaggi turistici, ristoranti aperti alla pubblica fruizione, insediamenti residenziali ed insediamenti stagionali di villeggiatura.

**Strumento di attuazione:**

- a) piano di lottizzazione convenzionato per lotti estesi almeno mq.5.000 quando l'area di intervento è superiore o piano particolareggiato esteso ad ogni area di intervento indicata nelle tavole di azionamento di P.R.G.;
- b) concessione edilizia limitatamente ai casi di sopraelevazione di edifici esistenti e di nuove costruzioni su lotto unico servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria.

**Indici di zona:**

- Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,75 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici e numero massimo di piani fuori terra: mt.7,00: 2 piani fuori terra.
- Rapporto di copertura massimo: 40%.

**Prescrizioni particolari:** poiché si tratta di zone estremamente interessanti dal punto di vista paesistico e naturale, gli insediamenti dovranno essere realizzati nella massima salvaguardia di tali valori; si dovranno salvaguardare in particolare le alberature ed il verde esistente e l'andamento naturale del terreno evitando sbancamenti e riporti.



All'interno delle zone, le aree lasciate libere dall'edificazione e da attrezzature, dovranno essere sistemate a verde con la messa a dimora delle essenze tradizionali della zona stessa.

#### **ART. 17 - ZONE INDUSTRIALI**

**Definizione:** si tratta delle parti del territorio comunale destinate a piccoli insediamenti industriali ed artigianali e commerciali limitatamente alla quota del 10% della singola zona edilizia e per la grande distribuzione con superficie di vendita non inferiore a mq. 400.

Tali zone sono state suddivise in due sottozone:

- a) - zona industriale di completamento;
- b) - zona industriale di espansione.

**Destinazione di zona:** costruzioni ed installazioni quali magazzini, depositi, silos, autorimesse, capannoni con destinazione ad attività produttiva, edifici destinati ad uffici al servizio diretto delle attività, abitazioni per il personale di custodia; attrezzature di uso comune quali spacci, mense e servizi annessi, impianti sportivi ed attrezzature ricreative in generale.

**Strumenti di attuazione:**

- a) Concessione edilizia (nel caso di: demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione e ampliamenti);
- b) Piano di lottizzazione convenzionato o, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, Piano Particolareggiato (nel caso di nuovi insediamenti).

In ogni caso ove esistenti, valgono le particolari prescrizioni dettate dall'A.S.I. (Area di sviluppo industriale di Messina).

**Indici di zona:**

- indice di fabbricabilità massima: non indicato;
- altezza massima consentita: mt. 12,00 con esclusione di volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti.
- rapporto di copertura massima: 75% nel caso di zone industriali di completamento; 50% nel caso di nuovi insediamenti.

**Prescrizioni particolari:** parcheggi interni al lotto edificabile: superficie minima 2 posti macchina ogni 100 mq. di pavimento praticabile e comunque mai meno di 10 posti macchina ogni unità produttiva.

### **CAPO III ZONE DELLE ATTREZZATURE**

#### **ART. 18 - NORME GENERALI**

Nelle zone delle attrezzature è ammessa esclusivamente la costruzione di edifici destinati a sede delle varie attività di interesse pubblico e collettivo, secondo i simboli funzionali indicati negli elaborati grafici del piano regolatore generale.

#### **ART. 19 - ZONA CULTURALE**

Questa zona è destinata all'insediamento di attrezzature scolastiche pubbliche o private (scuole materne, asili, scuole medie superiori, scuole secondarie superiori ecc.).

Le nuove attrezzature scolastiche da edificare dovranno occupare una superficie complessiva del lotto rispondente alle prescrizioni vigenti.

In detta superficie saranno comprese le aule ed i locali per uffici e servizi, le attrezzature ginniche ed i campi da gioco all'aperto.

Ove il vincolo di verde pubblico od attrezzato o di rispetto sia posto su aree che comprendono edifici residenziali o destinati ad attività incompatibile con la funzione cui deve assolvere la zona di verde prevista, devesi intendere che la costruzione dovrà essere espropriata e demolita e fino a quando non sarà perfezionata la pratica per l'espropriazione, non potranno consentirsi opere di manutenzione straordinaria dei suddetti edifici, né trasformazioni, miglorie e sopraelevazioni.

#### ART. 25 - ZONA E - AGRICOLA

**Definizione:** si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

**Destinazioni di zona e prescrizioni particolari:** in queste zone si possono insediare esclusivamente edifici per la residenza degli agricoltori e le attrezzature necessarie per l'attività agricola.

Sono ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamenti ed impianti, finalizzati alla produzione agricola, alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali:

- 1) case coloniche e di abitazione per gli agricoltori e per i salariati agricoli di cui sia dimostrata la necessità di insediamento nell'azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda stessa;
- 2) edifici per allevamento zootecnici, avicoli, attività di lavorazione del legno ed apicoltura con annessi fabbricati di servizio ed impianti necessari allo svolgimento delle suddette attività;
- 3) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli, e relativi fabbricati di servizio;
- 4) silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessari allo svolgimento dell'attività agricola ma non legata ad una azienda specifica.

I suddetti insediamenti, oltre alle limitazioni dell'art.15 della L.R. 12/06/1976 n.78, devono osservare le seguenti condizioni:

- a) rapporto di copertura non superiore ad un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a mt. 20;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal Codice della Strada e relative Norme di attuazione;
- d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'intera area interessata.

Sono sempre consentiti gli interventi edilizi di cui agli artt. 3a, 3b, 3c delle presenti norme nonché la demolizione e ricostruzione.

Gli edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli di tipo industriale, di cui ai precedenti punti 1), 2), sono subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico.

Da tutte le zone agricole di qualunque tipo sono comunque escluse le industrie nocive.

I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico-edilizio di zona restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato - ove previsto - nell'atto di concessione ed è trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari.

Per le case rurali, direttamente collegate all'attività agricola, già esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G., adibite ad abitazione, è consentito oltre alla ristrutturazione, anche l'ampliamento, una sola volta nella misura massima del 30% del volume utile anche se eccedente le prescrizioni di zona.

**Strumento di attuazione:** concessione Edilizia od autorizzazione edilizia.

**Indici di zona:**

- 1) Per gli insediamenti classificabili, ai sensi della definizione di cui al presente art., di tipo 1):
  - l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è di 0,03 mc/mq. per la sola residenza;

- l'altezza massima é mt. 7,00 ed il numero massimo di piani abitabili fuori terra é 2 (per la sola residenza).
- 2) Per gli insediamenti classificabili di tipo 2):
  - il rapporto massimo di copertura, comprendente l'eventuale residenza é di un decimo;
  - l'altezza massima é mt. 7,00 ed il numero massimo di piani abitabili fuori terra é 2.
- 3) Per gli insediamenti classificabili di tipo 3) e 4):
  - la residenza é ammessa solo per il personale addetto;
  - il rapporto massimo di copertura é di un decimo (esclusa la residenza del personale);
  - l'altezza massima é di mt. 7,00 ed il numero massimo di piani fuori terra (per la sola residenza) é 2;

#### **ART. 26 - ZONE E<sub>1</sub> - AGROTURISTICHE**

**Definizione:** si tratta di parti del territorio comunale localizzati in zone estremamente interessanti dal punto di vista agroturistico destinati ad insediamenti turistico-ricettivo anche in forma di interventi singoli.

**Destinazione di zona:** insediamenti di villeggiatura collegati con la coltivazione agricola della zona.

**Strumento di attuazione:**

- Concessione edilizia.

**Indici di zona:**

- Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,20 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici e numero massimo di piani fuori terra: mt.6,00 - 1 piano fuori terra.
- Rapporto di copertura: 10%.

**Prescrizioni particolari:** poiché si tratta di zone estremamente interessanti dal punto di vista agroturistico, gli insediamenti dovranno essere realizzati nella massima salvaguardia di tali valori, si dovranno incrementare e salvaguardare in particolare le colture esistenti e l'andamento naturale del terreno evitando gli sbancamenti e i riporti.

All'interno delle zone, le aree lasciate libere dall'edificazione (il 90%) dovranno essere destinate all'agricoltura.

#### **ART. 27 - VERDE PUBBLICO**

Nelle zone destinate a verde pubblico é vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione di attrezzature per il gioco dei bambini e di quelle destinate al diretto godimento del verde.

Potrà essere eccezionalmente concessa la facoltà di costruire chioschi purché la cubatura di ciascuno di essi non superi i mc. 50,00 e la distanza reciproca non sia inferiore a mt. 500.

È vietato l'insediamento di stazione di servizio per auto.

#### **ART. 28 - ZONE F - VERDE ATTREZZATO**

Nelle zone destinate a verde attrezzato é concessa la facoltà di costruire le attrezzature indicate nel piano regolatore generale e quelle relative alle attività connesse a dette attrezzature nonché interventi di tipo turistico-alberghiera e di ristorazione.

Le costruzioni sono realizzate dalla pubblica Amministrazione mediante piani particolareggiati o con le specifiche leggi che regolano la costruzione delle singole attrezzature.

Se gli interventi devono essere realizzati dai privati, essi lo saranno conseguentemente all'approvazione di piani di lottizzazione ed alla stipula della relativa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

