
TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ
G.A.M. OIL & GAS S.P.A.

FALLIMENTO – proc. n. 5/2015 R. F.

NOTA DI CHIARIMENTO

INDICE

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | Premessa..... | 2 |
| 2 | Documentazione di riferimento | 2 |
| 3 | Suddivisione in lotti | 3 |
| 4 | Aggiornamento del valore economico della superficie libera..... | 5 |
| 4.1 | Valore aree edificabili..... | 5 |
| 4.2 | Valore area agricola..... | 6 |
| 4.3 | Valore di mercato aggiornato delle aree libere | 6 |
| 5 | Considerazioni conclusive..... | 6 |



1 PREMESSA

A seguito della nota mail con cui il curatore fallimentare avv. Maria Rosaria Potenza, chiedeva informazioni in merito all'accesso alle particelle retrostanti il complesso industriale sede della G.A.M. Oil & Gas S.p.A. in fallimento, sito in località Rombiolo di Vibo Valentia, con la presente il sottoscritto perito chiarisce l'attuale situazione, sulla scorta di quanto già acquisito in sede di redazione della perizia di stima già consegnata, nonché del nuovo certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rombiolo, approfondendo gli aspetti richiesti.

Per una migliore comprensione di quanto nel seguito riportato, sono stati redatti alcuni elaborati grafici esplicativi della situazione attuale.

2 DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

Facendo sempre riferimento alla documentazione già allegata alla perizia di stima, si richiamano gli elementi principali desumibili dagli elaborati progettuali già consegnati; in particolare si rimanda a:

- Elaborati del "Piano di lottizzazione convenzionata – ZTO D2 Località 'Cerasarella' Foglio di mappa n. 14 – Particella 87".
 - o Elab. n. 2/A – Relazione tecnica - Rivisitazione
 - o Elab n. 7 – Planimetria catastale Previsioni di progetto
 - o Elab n. 7/C – Assetto definitivo del comparto e tipo di frazionamento in previsione
- Convenzione di lottizzazione registrata a Vibo Valentia il 14.10.2009 n. 178 S. 1

Sinteticamente, l'elaborato 2/A riportava come allegato la viabilità realizzata per effetto della trasformazione edilizia del comparto, così come risultante dalla esecuzione di una serie di lottizzazioni diverse, in alcuni casi concluse, in altri ancora da ultimarsi.

Con riferimento alla suddetta tavola, di seguito riportata per facilità di lettura (Elab. 1), è possibile visionare:

- Un primo tratto, di colore rosa, che rappresenta la viabilità preesistente all'insediamento GAM, frutto di altra lottizzazione intestata a ditte terze,
- Un tratto di colore azzurro, derivante dalla prima lottizzazione Gam Oil & Gas,
- Un tratto di colore verde da realizzare con la seconda lottizzazione Gam Oil & Gas,
- Un ultimo tratto di colore arancione, da prevedersi nell'ipotesi di futura lottizzazione a cura di ditte terze.

I primi tre tratti dovrebbero risultare già ultimati e consegnati al Comune di Rombiolo, quali opere di urbanizzazione primaria previste dalle convenzioni di Lottizzazione stipulate tra i privati e l'ente. Di fatto, invece, si rileva una parziale realizzazione delle opere previste e, soprattutto, una parziale acquisizione al patrimonio comunale, come già evidenziato a suo tempo nella perizia di stima per le aree standard relative alle due lottizzazioni presentate dalla Gam Oil & Gas. S.p.a.

In dettaglio, facendo riferimento agli elaborati esplicativi allegati, in cui il sottoscritto ha evidenziato le particelle catastali sul foglio di mappa (Elab. 2) e la loro sovrapposizione sull'ortofoto aggiornata (Elab. 3), si osserva che:



- Il tratto di colore rosa risulta solo parzialmente realizzato e ceduto al comune: sulla particella 374 del foglio di mappa n. 15 risultano effettivamente eseguite le opere di urbanizzazione primaria e catastalmente la proprietà è in capo al Comune di Rombiolo. Per quel che riguarda il tratto posteriore previsto nell'ambito di questa lottizzazione risulta che, effettivamente, la viabilità sia stata realizzata (si veda l'ortofoto di cui all'Elab. 3) pur non essendo stato completato il suo frazionamento e la sua rappresentazione su mappa catastale. Le particelle nn. 265, 331 e 339, infatti, non solo non ricomprendono l'intera viabilità di progetto ma, soprattutto, risultano ancora intestate a ditte private, a riprova che ad oggi non risulta completata la cessione necessariamente prevista dalla convenzione di lottizzazione.
- Per quel che riguarda i tratti di viabilità individuati con i colori azzurro e verde dell'Elab .1, facenti capo alle due lottizzazioni approvate per Gam Oil & Gas s.p.a, può affermarsi che allo stato attuale, esiste un'unica viabilità costituita da una strada sterrata e, tra l'altro, non accessibile in occasione dei sopralluoghi (si veda foto n. 74 dell'allegato 1 alla perizia di stima).
- l'ultimo tratto di viabilità è da considerarsi prescrittivo per eventuali future lottizzazioni (colore arancio nell'Elab. 1). Dalla foto aerea è possibile accertare come l'area non sia stata ancora urbanizzata né, tantomeno, risulta individuata la viabilità di progetto mediante frazionamento catastale delle particelle interessate, sicuramente perché non è stata ancora presentata alcuna proposta di lottizzazione.

Limitandosi alle conoscenze sulla lottizzazione Gam Oil & Gas s.p.a. ricavate dalla documentazione in atti risulta che, come più volte riportato nella perizia di stima, le opere di urbanizzazione primaria non siano state ultimate, nonostante l'art. 4 della convenzione, registrata in data 14.10.2009, ne prevedesse la realizzazione entro 10 anni dalla sottoscrizione della stessa e l'art. 10 della stessa indichi che il lottizzante avesse stipulato apposita polizza fidejussoria a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione, per un importo di € 69.041,00.

Sempre dai dati a disposizione, le opere di urbanizzazione previste sul retro dell'insediamento industriale Gam Oil & Gas s.p.a. interessavano le sole particelle nn. 320, 323 e 392 del foglio di Mappa n. 14 del Comune di Rombiolo e che, proprio per la loro destinazione finale, erano state escluse dal calcolo del valore venale dell'insediamento produttivo.

3 SUDDIVISIONE IN LOTTI

La redazione di consulenza prevedeva una suddivisione in due lotti distinti per una vendita separata, precisamente.

- Lotto 1 – Particella 304 – Capannoni e piazzale
Particella 344 – Cabina di trasformazione
Particella 468 – Cabina di trasformazione
Particella 470 – Parcheggio esclusivo
- Lotto 2 – Particella 394 – terreno edificabile di mq 11.800
Particella 395 – terreno agricolo di mq 3.900

Alla luce di quanto sopra specificato ed in considerazione che gli accessi al lotto industriale esistente sono ubicati in corrispondenza della strada provinciale Ponte Briglia –



Rombiolo, appare evidente che la viabilità di progetto servisse esclusivamente per accedere in modo indipendente ai lotti retrostanti, più lontani dalla provinciale.

Allo stato attuale tale viabilità è realizzata solo parzialmente e mancano le opere di urbanizzazione primaria previste dai piani di lottizzazione Gam Oil & Gas, che dovevano realizzarsi sulle particelle nn. 320, 323 e 392 del foglio n. 14.

In ragione dello stato dell'arte finora documentato, accertata la scadenza del termine per ultimare le opere di urbanizzazione previsto nell'accordo di convenzione e, in generale, decaduta la validità del piano di lottizzazione (risalente al 2009) per scadenza del termine decennale per la sua conclusione, le succitate opere dovranno essere oggetto di nuovo piano di lottizzazione, unitamente ad un progetto per l'attuazione dell'intervento edificatorio in tale porzione di area rimasta inalterata.

Va precisato, in ogni caso, che la mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione nei termini e nei tempi previsti nella convenzione a suo tempo stipulata con il Comune di Rombiolo, è un inadempimento agli obblighi contrattuali che la controparte si era assunta per la corresponsione delle somme a titolo di oneri o per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo delle stesse. Per la violazione dei predetti obblighi oggetto di convenzione, il Comune ha facoltà di attivarsi per l'escussione della cauzione fidejussoria di cui all'art. 10 espressamente prevista nella convenzione stipulata tra le parti.

Senza, tuttavia, volere entrare nel merito della questione, limitandosi alla accessibilità alle particelle retrostanti, è lecito ipotizzare che si possano accorpate al Lotto 2 (particelle nn. 394 e 395) le particelle nn. 320, 323 e 392 alle quali nella perizia di stima consegnata non era stato dato un valore venale perché oggetto di futura cessione al comune di Rombiolo. Di conseguenza, senza variare il valore venale del lotto così come calcolato, si consentirebbe al futuro acquirente di accedere al lotto e di realizzare le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la fruizione del lotto stesso senza aggravii di spese per lo stesso acquirente in quanto potrà scomputarne i costi di realizzazione dal costo di costruzione e dagli oneri di urbanizzazione dovuti, come regolato dal Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) e dal Codice degli Appalti (D.Lgs. 36/2023).

Peraltro, facendo riferimento al Nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori rilasciato dal Comune di Rombiolo in data 21/11/2024. Reg.to n. 55/2024, viene confermata la destinazione urbanistica delle particelle con riferimento esclusivamente al P.R.G. vigente, essendo decaduto il P.S.C. a suo tempo riadottato, ma non approvato.

Tale certificato, tra l'altro riporta chiaramente che, sebbene il Piano di Lottizzazione risulti decaduto, “ai fini urbanistici, la destinazione delle aree riportate nelle convenzioni, nelle previsioni future rimarrà la stessa”, confermando, dunque, quanto già ipotizzato in sede di perizia di stima in merito all'utilizzo, in particolare, delle particelle nn. 320, 323 e 392 da destinare ad aree standard (viabilità, verde attrezzato e parcheggi).

Si vuole sottolineare, infine, che nel nuovo certificato di Destinazione Urbanistica per la particella n. 394, originariamente indicata come ricadente interamente in area “D”, viene oggi specificato che:

ricade per mq. 1020 circa in zona “E” Verde Agricolo e la restante area in zona “D” con destinazione principale per attrezzature per attività artigianali e/o industriali di modesta entità e con utilizzazioni ammesse quali uffici, sale esposizione dei prodotti ed alloggi per i titolari dell'azienda e del personale di custodia (sottozona D2), ricadente all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata



apportando, dunque, una correzione alla superficie edificabile con le quali il sottoscritto aveva redatto la propria stima e che, dunque a parere dello scrivente, è necessario aggiornare, applicando i parametri della perizia di stima alle nuove superfici.

4 AGGIORNAMENTO DEL VALORE ECONOMICO DELLA SUPERFICIE LIBERA

4.1 VALORE AREE EDIFICABILI

Il criterio per la stima delle aree edificabili utilizzato è il valore di trasformazione. Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

In sintesi:

$$V_t = V_{bt} - C_t$$

dove:

- V_t valore di trasformazione;
- V_{bt} valore del bene trasformato;
- C_t costo della trasformazione.

L'area dei terreni ancora edificabile, aggiornata in base al nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica, coincide con una frazione della attuale particella catastale n. 394 pari a mq 10.780, pertanto, dovendo rispettare il rapporto di copertura pari a 0,45 previsto dal P.R.G. per la zona in oggetto, si ottiene una superficie massima edificabile pari a mq 4.851.

Relativamente al costo di trasformazione C_t della superficie edificabile, si utilizzerà il medesimo parametro utilizzato nelle valutazioni di stima ricavato dal "Prezzario per tipologie edilizie" edito dalla DEI Tipografia del Genio Civile edizione 2014, e fissato in;

- € 537,00 al mq di capannone;
- € 103,00 al mq di superficie attrezzata;

comprensivo di scavi, struttura portante, tamponamenti, copertura, impianti e opere di rifinitura. A tali valori si applicherà il medesimo coefficiente riduttivo di ubicazione (pari a 0,85) utilizzato anche per calcolare il valore a nuovo del Capannone esistente.

Dunque, si ricava il costo di trasformazione cercato:

$$C_t = (\text{€/mq } 537,00 \times 4.851 \text{ mq} + \text{€/mq } 103,00 \times 5.929 \text{ mq}) \times 0.85 = \text{€ } 2.733.322,90$$

Che si traduce in un costo parametrico medio per metro quadrato di capannone completo pari a:

$$C_{tu} = C_t / S_{ucap} = \text{€ } 2.733.322,90 / 4.851 \text{ mq} = 563,45 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato del bene trasformato V_{bt} , coincide con il Valore a nuovo ottenuto, di cui alla perizia di stima, come se si dovesse edificare oggi nell'area in oggetto e, dunque, posto pari a € 712,63 per metro quadrato.

Il Valore di Trasformazione del terreno edificabile cercato sarà il risultato della differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa:



$$V_t = V_{bt} - C_t = (\text{€/mq } 712,63 \times 4.851 \text{ mq}) - (\text{€/mq } 563,45 \times 4.851 \text{ mq}) = \text{€ } 723.645,23$$

4.2 VALORE AREA AGRICOLA

Per la parte ricadente in zona agricola, costituita dalla particella n. 395 e dalla porzione di 1.020 mq della particella n. 394, utilizzando il prezzo della originaria perizia di stima pari a 1,50 €/mq, con la nuova superficie catastale complessiva di 4.920 mq, conduce ad un valore:

$$V_A = \text{€/mq } 1,50 \times 4.920 \text{ mq} = \text{€ } 7.380,00$$

4.3 VALORE DI MERCATO AGGIORNATO DELLE AREE LIBERE

Il valore di mercato per le aree libere, aggiornato con le superfici corrette ed arrotondato, risulta dunque:

$$V_A = 723.645,23 + 7.380,00 \approx \text{€ } 731.000,00$$

5 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Per tutto quanto sopra esposto, si suggerisce di includere nei Lotti di vendita anche le particelle di proprietà Gam oil & Gas S.p.A. destinate ad aree standard, che nel caso del lotto 2 sono indispensabili per la fruibilità dei terreni retrostanti, ma che dovranno essere oggetto di cessione al Comune di Rombiolo una volta collaudate le relative opere di urbanizzazione in esse realizzate (per il Lotto 1) o da realizzarsi (per il Lotto 2).

Si verrebbero, quindi, a costituire i seguenti lotto:

- Lotto 1 – Particella 304 – Capannoni e piazzale
Particella 344 – Cabina di trasformazione
Particella 468 – Cabina di trasformazione
Particella 470 – Parcheggio esclusivo
Particella 303 – Area già destinata a verde attrezzato
Particella 318 – Area già destinata a parcheggio pubblico
- Lotto 2 – Particella 394 – terreno edificabile di mq 10.780
e terreno agricolo di mq 1.020
Particella 395 – terreno agricolo di mq 3.900
Particella 320 – terreno da destinarsi a urbanizzazione primaria di mq 1.193
Particella 323 – terreno da destinarsi a urbanizzazione primaria di mq 2.125
Particella 392 – terreno da destinarsi a urbanizzazione primaria di mq 4.200

Con un valore venale aggiornato per il Lotto 2 pari ad € 731.000,00, avendo tenuto in conto la necessaria cessione delle particelle su cui insisteranno le opere di urbanizzazione del futuro piano di lottizzazione, che l'acquirente dovrà necessariamente realizzare, ma per le quali potrà



portare i relativi costi a scomputo dagli oneri di costruzione e dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

Reggio Calabria, novembre 2024

il Perito

dott. ing. Domenico Licordari

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs 82/2005 ss.mm.ii. e norme collegate, il quale
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*

ALLEGATI

- Elab. 1: Tavola della viabilità allegata al piano di lottizzazione approvato
- Elab. 2: Stralcio catastale con individuazione delle particelle interessate dalle opere di urbanizzazione primaria previste dalle lottizzazioni approvate
- Elab. 3: Foto aerea con sovrapposizione delle particelle catastali di riferimento
- Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato del Comune di Rombiolo n. 55/2024 del 21.11.2024

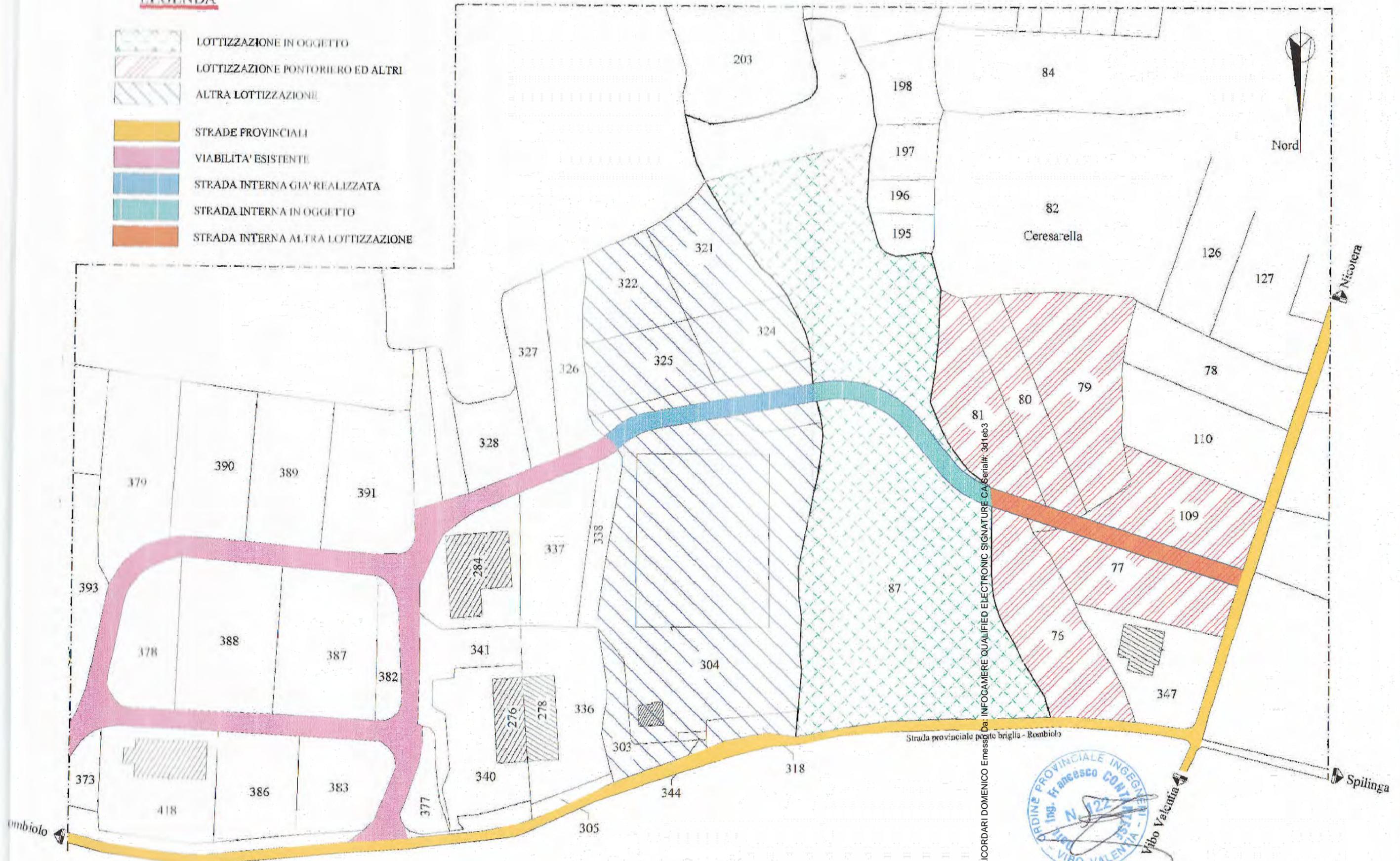


VIABILITA'

SCALA 1:2000

LEGENDA

-  LOTTIZZAZIONE IN OGGETTO
-  LOTTIZZAZIONE PONTORILLO ED ALTRI
-  ALTRA LOTTIZZAZIONE
-  STRADE PROVINCIALI
-  VIABILITA' ESISTENTE
-  STRADA INTERNA GIA' REALIZZATA
-  STRADA INTERNA IN OGGETTO
-  STRADA INTERNA ALTRA LOTTIZZAZIONE



Firmato Da: LICORDARI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d11eb3

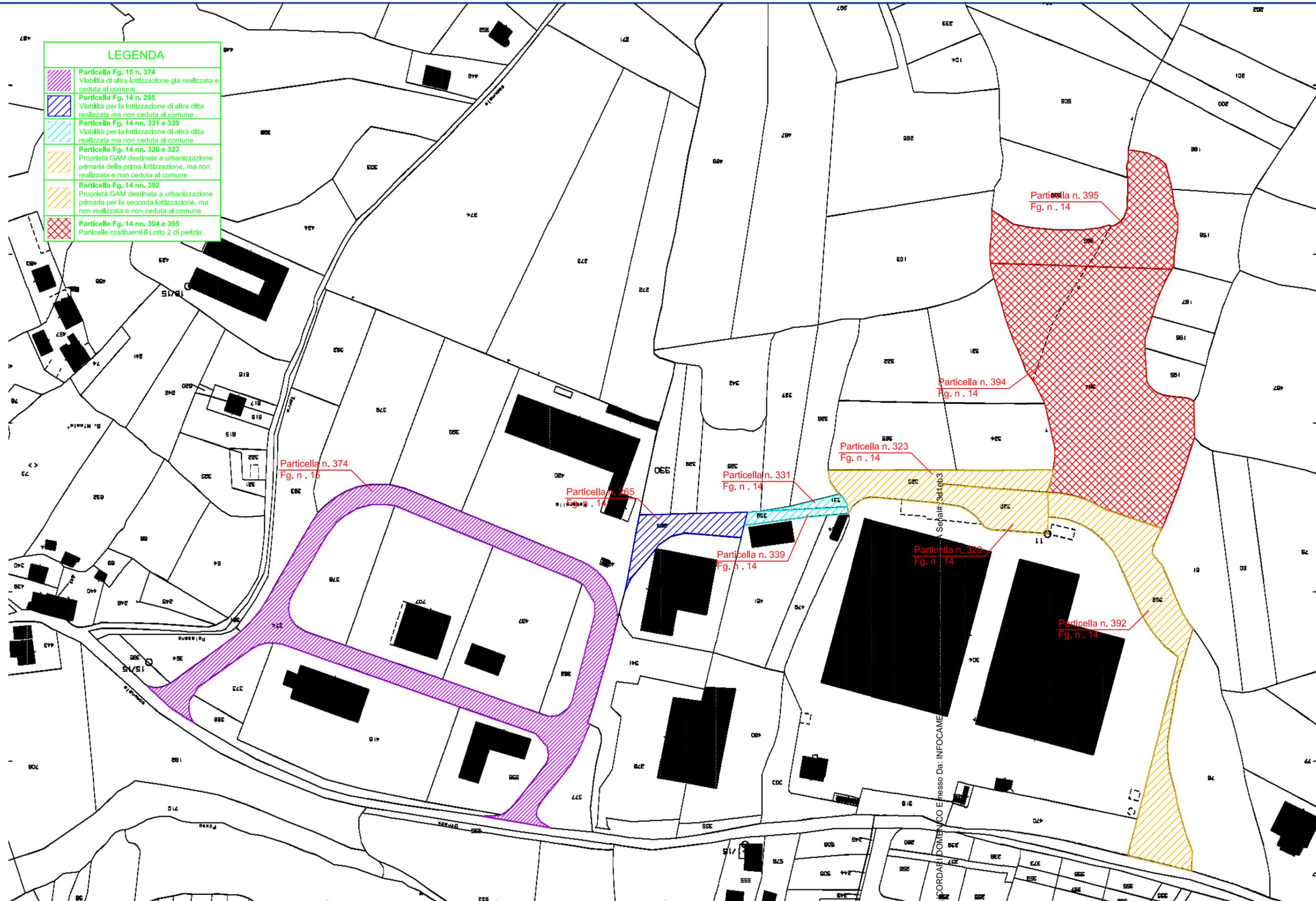


| | | | | |
|---------------|------|---|-----------|----------------|
| Cod.progetto: | Nr.: | Titolo Elaborato: | scala: | Progettazione: |
| C.071.19 | 1 | Tavola della viabilità allegata al piano di lottizzazione approvato | — | |
| Redatto: | | | data: | |
| DL | | | Giu. 2024 | |



LEGENDA

-  Particella Fg. n. 15 n. 374
Viabilità di altra lottizzazione già realizzata e ceduta al comune
-  Particella Fg. n. 14 n. 265
Viabilità per la lottizzazione di altra ditta realizzata ma non ceduta al comune
-  Particelle Fg. n. 14 nn. 331 e 339
Viabilità per la lottizzazione di altra ditta realizzata ma non ceduta al comune
-  Particelle Fg. n. 14 nn. 320 e 323
Proprietà GAM destinate a urbanizzazione primaria della prima lottizzazione, ma non realizzata e non ceduta al comune
-  Particella Fg. n. 14 nn. 392
Proprietà GAM destinata a urbanizzazione primaria per la seconda lottizzazione, ma non realizzata e non ceduta al comune
-  Particelle Fg. n. 14 nn. 394 e 395
Particelle costituenti il Lotto 2 di perizia



| | | |
|---------------|----------|-------------------|
| Cod.progetto: | Nr.: | Titolo Elaborato: |
| C.071.19 | 2 | |
| Redatto: | | |
| DL | | |

Stralcio catastale con individuazione delle particelle interessate dalle opere di urbanizzazione primaria previste dalle lottizzazioni approvate

Firmato Da: **M. CORDARO DOMENICO**
E messo Da: **INFOCAMIE**
Serial#: 2041ab3

| | |
|--------|-----------|
| scala: | — |
| data: | Giu. 2024 |

Progettazione:



| LEGENDA | |
|---|--|
|  | Particella Fg. 15 n. 374 Viabilità di altra lottizzazione già realizzata e ceduta al comune |
|  | Particella Fg. 14 n. 265 Viabilità per la lottizzazione di altra ditta realizzata ma non ceduta al comune |
|  | Particelle Fg. 14 nn. 331 e 339 Viabilità per la lottizzazione di altra ditta realizzata ma non ceduta al comune |
|  | Particelle Fg. 14 nn. 320 e 323 Proprietà GAM destinate a urbanizzazione primaria della prima lottizzazione, ma non realizzata e non ceduta al comune |
|  | Particella Fg. 14 nn. 392 Proprietà GAM destinata a urbanizzazione primaria per la seconda lottizzazione, ma non realizzata e non ceduta al comune |
|  | Particelle Fg. 14 nn. 394 e 395 Particelle costituenti il Lotto 2 di perizia |



| | | | | |
|---------------|------|--|-----------|----------------|
| Cod.progetto: | Nr.: | Titolo Elaborato: | scala: | Progettazione: |
| C.071.19 | 3 | Foto aerea con sovrapposizione delle particelle catastali di riferimento | --- | |
| Redatto: | | | data: | |
| DL | | | Giu. 2024 | |





COMUNE DI ROMBIOLO

Provincia di Vibo Valentia

c.f. 00322590795

Via C. Marx n.17 - 89841 - tel. 0963/367058 - fax 0963/366293

www.comune.rombiolo.vv.it

e-mail: utc@comune.rombiolo.vv.it

tecnico.rombiolo@asmepec.it

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Identificativo
marca da bollo
numero seriale
01230291626527
del 14/10/2024

Reg.to N°55/2024

Prat. SUE n°632/2024

Diritti di Segreteria €. 62,00

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE E PRESCRIZIONI URBANISTICHE IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la richiesta Prot. SUE (Sportello Unico per l'Edilizia) n°645110/2024, presentata in data 14/10/2024, ed acquisita agli atti di questo Ente in data 15/10/2024 Prot. n°5947, dall'Ing. **Licordari Domenico**, nato a Reggio Calabria il 21/10/1973, ed ivi residente in via Aldo Moro traversa C privata n°4 - c.f. *LCRDNC73R21H224O*, delegato alla presentazione della pratica del Dott. **Larizza Domenico**, nato a Milano il 13/04/1963 e residente a Reggio Calabria in Via D. Tripepi n°120 - c.f. *LRZDNC63D13F205V*, in qualità di curatore del procedimento di stima dei beni immobili nella Procedura Fallimentare di *GAM OIL & GAS S.p.a.* n° 05/2015 Reg. Fall.;

Visto l'istanza dei curatori Avv. Rosaria Potenza e Dr. Domenico Larizza, in cui si chiedeva l'autorizzazione al Giudice del procedimento Dott. Mario Miele, di rinnovare l'incarico al C.T.U. Ing. Licordari Domenico, relativa alla stima dei beni immobili;

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art.18 della Legge 28/02/1985, n°47 e norme integrative;

Vista la Legge n°353 del 21/11/2000, (*Legge quadro in materia di incendi boschivi*);

Vista la Legge n°155 del 08/11/2021 e s.m.i. (*disposizioni per il contrasto degli incendi boschivi e altre misure urgenti di protezione civile*);

Visto l'art.30 del D.P.R. n°380 del 06/06/2001;

Vista la Legge Regionale n°19 del 16/04/2002 (Legge Urbanistica della Calabria) e s.m.i.;

Visto il P.R.G. vigente ed il R.E. allegato;

Visto il P.S.C. ed il R.E.U riadottato con delibera di C.C. n°16 del 01/08/2016 e non ancora approvato;

Vista la nota della Regione Calabria Prot. SIAR n°0222149 del 26/06/2018;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n°107 del 27/11/1992, con la quale veniva approvato il Piano di Lottizzazione Convenzionata - zona D2 - insediamenti artigianali e piccole industrie in località "Ceresarella" della ditta GAM s.r.l.;

Vista la Convenzione di Lottizzazione del 31/05/1995, redatta dal Notaio Sapienza Commerci rep.24845 registrata a Vibo Valentia il 07/06/1995 al n.566;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n°9 del 29/04/2002, con la quale veniva approvata la variante del Piano di Lottizzazione Convenzionata della società GAM s.r.l.;

Vista la Convenzione per l'attuazione del progetto in variante ed ampliamento del Piano di Lottizzazione Convenzionata del 07/06/2002, redatta dal Segretario Comunale Dr. Mario Martino rep.11, registrata a Vibo Valentia il 17/06/2002 al n.776;

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Via C. Marx, 17 - 89841 - tel. 0963-367058 fax 0963-366293 - c.f. 00322590795

www.comune.rombiolo.vv.it mail: utc@comune.rombiolo.vv.it tecnico.rombiolo@asmepec.it





COMUNE DI ROMBIOLO

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n°25 del 07/09/2009, con la quale veniva approvato il Piano di Lottizzazione Convenzionata - zona D2 - insediamenti artigianali e piccole industrie in località “Ceresarella” della ditta GAM s.r.l.;

Vista la Convenzione per l’attuazione del progetto in variante ed ampliamento del Piano di Lottizzazione Convenzionata del 07/10/2009, redatta dal Segretario Comunale Dr. Vincenzo Calzone rep.9, registrata a Vibo Valentia il 14/10/2009 al n.178;

Visto i Titoli Edilizi rilasciati da codesto Ente: C.E. n°31/1995 del 20/11/1995 - C.E. n°10/1996 del 20/02/1996 - C.E. n°39/97 del 30/07/1997 - C.E. n°02/2000 del 21/01/2000 - C.E. n°31/2002 del 30/07/2002 - C.E. n°32/2002 del 01/08/2002 - C.E. n°18/2003 del 30/05/2003 - C.E. n°56/2009 del 02/11/2009 - D.I.A. prot. n°1369 del 25/02/2009 - D.I.A. prot. n°7716 del 15/10/2009 - D.I.A. prot. n°2011 del 26/04/2010 - P. di C. n°08/2011 del 13/06/2011 - P. di C. n°17/2011 del 19/10/2011 - P. di C. n°07/2013 del 03/04/2013 - C.I.L.A. prat. n°261/2022 prot. n°4659 del 19/07/2022 - C.I.L.A. prat. n°407/2023 prot. n°2872 del 23/05/2023.

CERTIFICA

Che le aree identificate nel Catasto Terreni di questo Comune con le **particelle n.ri 303- 304- 318- 320- 323- 344- 392- 394- 395- 468 e 470 del foglio di mappa n°14**, risultano avere la seguente Destinazione Urbanistica:

P.R.G. vigente (Piano Regolatore Generale)

- le **particelle n.ri 303- 304- 318- 320- 323- 344- 392- 468 e 470 del foglio di mappa n° 14** ricadono per intero in zona “**D**” (*sottozona D2*), con destinazione principale per attrezzature per attività artigianali e/o industriali di modesta entità e con utilizzazioni ammesse quali uffici, sale esposizione dei prodotti ed alloggi per i titolari dell’azienda e del personale di custodia, le quali rientrano nel **Piano di Lottizzazione Convenzionata**;

- la **particella n° 394** ricade per mq. 1020 circa in zona “**E**” *Verde Agricolo* e la restante area in zona “**D**” con destinazione principale per attrezzature per attività artigianali e/o industriali di modesta entità e con utilizzazioni ammesse quali uffici, sale esposizione dei prodotti ed alloggi per i titolari dell’azienda e del personale di custodia (*sottozona D2*), ricadente all’interno del **Piano di Lottizzazione Convenzionata**;

- la **particella n° 395** ricade per intero in zona “**E**” *Verde Agricolo*;

Il **Piano di Lottizzazione** in cui ricadono le suddette particelle, ad oggi risulta decaduto, in quanto secondo quanto previsto dagli art. 4 e 8 della Convenzione del 07/10/2009 sopra riportata tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste, dovevano essere completati e consegnati entro 10 anni dalla sottoscrizione, attualmente invece, risultano parzialmente realizzati e mai consegnati all’Ente; nonostante ciò, ai fini urbanistici, la destinazione delle aree riportate nelle convenzioni, nelle previsioni future rimarrà la stessa.

Secondo quanto stabilito dal **Piano di Lottizzazione** le particelle risultano avere la seguente destinazione:

-part. n°**303**, standard (*Verde Attrezzato*);

-part. n°**304**, manufatti edilizi (*Capannoni- Portineria e Uffici*) con corte circostante;

-part. n°**318**, standard (*Parcheggio*);

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Via C. Marx, 17 - 89841 - tel. 0963-367058 fax 0963-366293 - c.f. 00322590795
www.comune.rombiolo.vv.it mail: utc@comune.rombiolo.vv.it tecnico.rombiolo@asmepec.it





COMUNE DI ROMBIOLO

- part. n°320, per circa mq 560 a standard (*Verde Attrezzato*) e la restante area viabilità (*Strada di Lottizzazione*);
- part. n°323, per circa mq 1250 a standard (*Verde Attrezzato*) e la restante area viabilità (*Strada di Lottizzazione*);
- part.n°344, manufatto edilizio (*Cabina Elettrica*) con corte circostante;
- part. n°392, per circa mq 1240 a viabilità (*Strada di Lottizzazione*), mentre la restante area a standard (*Parcheggio - Verde Attrezzato*);
- part. n°394, per circa mq 500 a standard (*Parcheggio*), mentre la restante area è destinata all'edificazione;
- part. n°468, manufatto edilizio (*Cabina Elettrica*) con corte circostante;
- part. n°470, *Parcheggio Privato ad uso esclusivo*.

Diritti di segreteria di €.62,00 codice bollettino 428855200011784551 del 14/10/2024 sul C.C. n.306886;

Le marche da bollo sono state regolarmente annullate con la dichiarazione sostitutiva (ai sensi dell'art.47 D.P.R. 28 Dicembre 2000 n°445 e D.M. 10 Novembre 2011), come previsto dall'art. 3 del Decreto Ministeriale 10/11/2011 e degli articoli 46 e 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n°445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art.75 del D.P.R. citato e dall'art. 483 del Codice Penale in caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti;

Ai sensi dell'art.12 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia, la misura di salvaguardia, prevista dall'art.60 della Legge Urbanistica Regione Calabria n.19 del 16/04/2002, non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico P.S.C. (adottato con delibera di consiglio comunale di Rombiolo n. 16 del 01/08/2016);

Si certifica, altresì che:

- Gli immobili sopra identificati non sono sottoposti a vincolo di cui alla Legge n°353 del 21/11/2000 e alla Legge n°155 del 08/11/2021 e s.m.i.;
- Gli immobili non rientrano nella mappatura degli usi civici e per gli stessi non sono stati adottati provvedimenti di legittimazione o di affrancazione;
- Relativamente a detti beni a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti o comunali di divieto di disposizione o di acquisizione al Patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Il presente Certificato ha validità di un anno e parte dalla data di emissione, sempre che in tale lasso di tempo non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dell'Ente, si rilascia per gli usi consentiti dalla Legge.

Rombiolo (VV) lì 21/11/2024

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Antonio Ferrazzo ()*

() Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs.82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Via C. Marx, 17 - 89841 - tel. 0963-367058 fax 0963-366293 - c.f. 00322590795
www.comune.rombiolo.vv.it mail: utc@comune.rombiolo.vv.it tecnico.rombiolo@asmepec.it





COMUNE DI ROMBIOLO

PRESCRIZIONI DEL PRG VIGENTE

Art. 92 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO D (INDICATIVA)

Rientrano in tale zona le aree e le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi. In tali aree rientrano le zone già assoggettate a piani di insediamenti produttivi (P.I.P.) già approvati, i quali mantengono gli indici e le modalità esecutive prescritte attraverso i predetti piani.

Per le aree ricadenti in zone territoriali omogenee di tipo D, vengono prescritti strumenti di esecutività quali: Piani di Insediamento Produttivi (P.I.P.) in applicazione dell'art. 27 L. 865/1971;

Piani di comparto omogeneo (art. 23 L. 1150/1942), estesi ad un'area di superficie di almeno 5.000 m²;

Progetti finalizzati (accordi di progetto) (L. 142/1990).

I piani ed i progetti predisposti, debbono essere rappresentati a livello di dettaglio architettonico al fine di garantire ottimali risultati sotto il profilo dell'inserimento nel paesaggio e della qualità degli elementi architettonici e decorativi.

Vengono prescritti i seguenti indici e parametri:

Indice di copertura fondiaria = 0,45 m²/m²;

Altezza dei capannoni = 10,00 ml (tranne che per silos e serbatoi, camini ed altre strutture particolari, la cui regolamentazione in altezza è proposta attraverso il progetto).

La superficie da destinare a spazi pubblici, a verde pubblico e a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tale intervento (art. 5 D.M. 2/4/1968 n. 1444).

Nei documenti tecnici di P.R.G. sono individuate le seguenti sottozone, diversamente distinti in funzione di una differente utilizzazione tipologica:

SOTTOZONA D1, con destinazione principale ad attrezzature per attività artigianali di modesta entità, e con utilizzazioni ammesse quali laboratori di ricerca, uffici e mostre riguardanti l'attività di produzione, magazzini, depositi, rimesse, centri commerciali, nonché costruzioni destinate a residenza per i titolari delle aziende e per il personale di custodia;

SOTTOZONA D2, con destinazione principale per attrezzature per attività artigianali e/o industriali di modesta entità e con utilizzazioni ammesse quali uffici, sale esposizione dei prodotti ed alloggi per i titolari dell'azienda e del personale di custodia.

Per gli indici ed i parametri riferiti alle tipologie, viene fatto riferimento alle prescrizioni contenute al CAP. X della presente normativa sugli USI URBANI.

Art. 93 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO E (PRESCRITTA)

Sono comprese nella zona territoriale omogenea di tipo E, le parti del territorio destinate ad usi agricoli ed alla realizzazione degli impianti annessi, nonché alle residenze agricole. In mancanza di una rilevazione e descrizione analitica delle caratteristiche fisiche del territorio e delle sue potenzialità produttive per come previsto dal comma 4 - art.50 della Legge Urbanistica Regionale n°19/2002, l'edificazione sull'intera zona territoriale omogenea di tipo E deve tendere prioritariamente al recupero delle strutture edilizie esistenti. Il permesso di costruire nuove costruzioni rurali è soggetto alle seguenti prescrizioni ed all'applicazione dei seguenti indici di natura urbanistica edilizia.

Le aree agricole sono assoggettate alle seguenti prescrizioni:

- 1 sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta tutte le aree ricadenti in situazioni di stabilità incerta ed instabilità;
- 2 le aree vincolate ai sensi della L.1497/1939, ai fini di edificabilità sono assoggettate all'ottenimento del N.O. ai fini paesistici;
- 3 sono ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento fisico e statico, con possibilità di aumento della volumetria esistente pari al 20% per esigenze di adeguamento igienico e tecnologico e per miglioramento alloggiativo. Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione così come indicato agli articoli 41, 42, 43, 44 e 48 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- 4 nel computo delle superfici ammissibili sulla base dell'applicazione degli indici edilizi, vanno sempre sottratte le superfici esistenti;
- 5 per le costruzioni in zone agricole e per gli insediamenti non allacciabili agli impianti fognari comunali, dovranno essere assicurati i sistemi di smaltimento e di trattamento secondo quanto prescritto dalle leggi vigenti in materia;

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Via C. Marx, 17 - 89841 - tel. 0963-367058 fax 0963-366293 - c.f. 00322590795
www.comune.rombiolo.vv.it mail: utc@comune.rombiolo.vv.it tecnico.rombiolo@asmepec.it





COMUNE DI ROMBIOLO

6 I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire.

L'edificazione in zona territoriale omogenea di tipo "E", è soggetta alle seguenti prescrizioni ed all'applicazione dei seguenti indici di natura urbanistica ed edilizia.

A – Strutture a scopo residenziale:

- Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,013 m²/m²;
- Altezza = max 7,50 m per fondi di superficie superiore a 10.000 m², 4,50 m per fondi di superficie inferiore a 10.000 m²;
- Numero dei piani = n.2 per fondi di superficie superiore a 10.000 m², n.1 per fondi di superficie inferiore a 10.000 m²;
- Distanza dai confini = 7, 50 ml. E' consentita l'edificazione sul confine di proprietà in presenza di progettazione unitaria o accordo esplicito tra i confinanti;
- Distanza dal ciglio stradale secondo le disposizioni dettate dal regolamento di esecuzione del Nuovo codice della strada;
- Distanza tra i fabbricati: 10,00 ml;
- Superficie di parcheggio = min 10 m²/100 m³ di volume residenziale.

B –Fabbricati per attività di produttività agricola (ricoveri per animali, conservazione, lavorazione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, altri annessi rustici di servizio all'azienda agricola); Sono applicabili i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,04 m²/m²;
- Altezza = max 7,50 mt. per fondi di superficie superiore a 10.000 m², 4,50 mt. per fondi di superficie inferiore a 10.000 m²;
- Numero dei piani = n°2 per fondi di superficie superiore a 10.000 m², n.1 per fondi di superficie inferiore a 10.000 m²;
- Distanza dai confini = 7, 50 ml. E' consentita l'edificazione sul confine di proprietà in presenza di progettazione unitaria o accordo esplicito tra i confinanti;
- Distanza dal ciglio stradale = secondo le disposizioni dettate dal regolamento di esecuzione del Nuovo codice della strada;
- Distanza tra i fabbricati = 10,00 ml.

C –Realizzazione di serre fisse. I manufatti relativi ad impianti serricoli fissi sono assoggettati alle seguenti disposizioni:

- Rapporto di copertura: 66 %
- Distanza minima dai confini: 5,00 ml.
- H= 6,00 ml.

Tutte le costruzioni ricadenti in aree agricole che non siano allacciate agli impianti di fognatura comunale, dovranno essere dotati di idonei sistemi di smaltimento secondo le leggi e le norme vigenti in materia. Sia per la residenza che per gli insediamenti di tipo produttivo, la distanza dai cigli stradali è regolamentata da quanto prescritto dal Regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Omissis.....

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Via C. Marx, 17 - 89841 - tel. 0963-367058 fax 0963-366293 - c.f. 00322590795
www.comune.rombiolo.vv.it mail: utc@comune.rombiolo.vv.it tecnico.rombiolo@asmepec.it

