



Città metropolitana di Roma Capitale
COMUNE DI CIVITAVECCHIA

Servizio 3 Risorse Umane - Edilizia - Urbanistica - Patrimonio - Demanio Comunale
Sezione Urbanistica
Via Palmiro Togliatti 2A - 00053 Civitavecchia
comune.civitavecchia@legalmail.it



Prot. gen. in uscita n° 27347 del 15 MAR 2024

Vista l'istanza per il rilascio di certificato di destinazione urbanistica avanzata dall'avv. PASTORINO EUGENIA in qualità di custode e professionista delegato dal Tribunale di Civitavecchia nella Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n. 177/2014, acquisita al prot. gen. n. 24455 del 06.03.2024, per atto di vendita, rientrante nella fattispecie dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 02.10.1967 e successive varianti approvate, depositate agli atti dell'Ufficio;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 288 del 09.03.1972 avente per oggetto "Attuazione del P.R.G. - Trascrizione della zonizzazione di piano sul rilievo aerofotogrammetrico";

Vista la nota della Regione Lazio prot. n. 143453 del 16.03.2015 avente ad oggetto "certificazione usi civici" e alle relative disposizioni impartite dal Dirigente del Servizio in data 23.03.2015;

Vista la nota della Regione Lazio n. 790579/2018 e la disposizione del Dirigente del Servizio in materia di usi civici impartita per il rilascio della presente certificazione;

Visti gli atti presenti in Ufficio;

Visti gli accertamenti effettuati dal Funzionario della Sezione Urbanistica, quale Responsabile del Procedimento incaricato ex art. 5 della L. n. 241/1990 e s.m.i., che ha predisposto la certificazione urbanistica appresso riportata sulla scorta dello schema redatto dal Dirigente del Servizio;

Visto il parere espresso dal Dirigente del Servizio;

Visto il DPR 380/2001 e s.m.i.;

Eseguito il raffronto tra le tavole di P.R.G. e gli estratti catastali, prodotti dal richiedente, per la sovrapposizione delle previsioni urbanistiche sul catastale, con le inevitabili approssimazioni che l'operazione comporta.

CERTIFICA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 3 del DPR n. 380/2001

→ che il terreno sito in Civitavecchia, distinto in catasto al foglio 16 particelle 1586-1588-1589-1637 e 1636 (sul quale insistono dei fabbricati identificati con le particelle 1344-1345-1346), risulta avere la seguente destinazione urbanistica di P.R.G.:

"Aree di uso pubblico per servizi generali" disciplinata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. che testualmente si riporta di seguito:

Art. 21

Aree di uso pubblico per servizi generali

(con le integrazioni di cui alla Variante n. 13, approvata con deliberazione della Giunta Regionale 13.12.1980, n. 6354)

Le zone per servizi generali indicati nella tavola del P.R.G. sono destinate alla realizzazione di servizi e impianti ad uso cittadino quali: scuole superiori, ospedali, stazione autocorriere, mercato all'ingrosso, macello, magazzini generali, deposito N.U., officina del gas.

Nelle zone per servizi generali lungo la via Braccianese Claudia, oltre ai servizi ed impianti esemplificati al comma precedente, è consentita la realizzazione di impianti produttivi a carattere commerciale ed artigianale, quali rappresentanze commerciali e relative attività di servizio, centri di manutenzione, depositi, attività ausiliarie collegate ai trasporti e simili. Il Comune utilizza queste aree con le modalità previste dall'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865, previa espropriazione delle stesse per pubblica utilità.

→ che il terreno sito in Civitavecchia, distinto in catasto al foglio 16 particella 1584, risulta avere la seguente destinazione urbanistica di P.R.G.:

- ricade in parte in "Aree di uso pubblico per servizi generali" disciplinata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. che testualmente si riporta di seguito:

Art. 21

Aree di uso pubblico per servizi generali

(con le integrazioni di cui alla Variante n. 13, approvata con deliberazione della Giunta Regionale 13.12.1980, n. 6354)

Le zone per servizi generali indicati nella tavola del P.R.G. sono destinate alla realizzazione di servizi e impianti ad uso cittadino quali: scuole superiori, ospedali, stazione autocorriere, mercato all'ingrosso, macello, magazzini generali, deposito N.U., officina del gas.

Nelle zone per servizi generali lungo la via Braccianese Claudia, oltre ai servizi ed impianti esemplificati al comma precedente, è consentita la realizzazione di impianti produttivi a carattere commerciale ed artigianale, quali rappresentanze commerciali e relative attività di servizio, centri di manutenzione, depositi, attività ausiliarie collegate ai trasporti e simili. Il Comune utilizza queste aree con le modalità previste dall'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865, previa espropriazione delle stesse per pubblica utilità.

- ricade in minima parte in "Sedi viarie, piazze e larghi" disciplinata dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che testualmente si riportano di seguito:

Art. 32

Sedi viarie, piazze e larghi

(articolo integrato con la Variante n. 24, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 13.7.1989, n. 6073)

Esse risultano impegnate e vincolate per la conservazione, l'ampliamento e la creazione ex-novo di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone.

Le sedi viarie indicate nei grafici del P.R.G. (tavole P2 - P4 - P5) rappresentano essenzialmente le grandi maglie del Piano Generale che debbono essere completate con le varie modalità di attuazione (Piani Particolareggiati, Piani di Iniziativa Privata, Progetto Edilizio) secondo le indicazioni contenute negli artt. 11 - 17 ed al successivo Capo V.

Nell'ambito delle zone di cui ai precedenti articoli del presente Capo IV debbono essere previste aree di parcheggio adeguate alla destinazione d'uso delle medesime con criteri analoghi a quanto prescritto per le zone residenziali al comma f dell'art. 7.

Le strade esistenti o previste socio classificate nelle categorie A, B, C, D, di cui al D.I. 1/4/1968, n.1404, con le relative distanze minime di protezione.

In corrispondenza di insediamenti previsti dal P.R.G. le distanze di cui alle lettere B, C e D, possono essere diminuite come indicato nelle tavole degli strumenti urbanistici vigenti o sostituite da zone a vincolo non edificandi, a verde pubblico o simili.

In merito all'attuazione del P.R.G. dovranno essere osservate le disposizioni di cui all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione che testualmente si riporta di seguito:

Art. 33

Modalità di attuazione del piano

Le zone indicate nelle planimetrie P2 e P4 sono sottoposte alle seguenti differenti modalità di attuazione:

a) zone per le quali sono necessari i Piani Particolareggiati di Esecuzione o Piani di Iniziativa Privata: zone residenziali di ampliamento e ristrutturazione, zona di ristrutturazione viaria ed edilizia R, zone turistiche, zone industriali, zone per attrezzature pubbliche;

b) zone nelle quali il piano si attua attraverso normali progetti edilizi: zone di completamente U, zone agricole, e tutte le altre zone pubbliche e private nelle quali è possibile consentire la fabbricazione secondo le modalità previste nel successivo art. 38.

→ il suddetto terreno non è individuato come area percorsa dal fuoco così come indicato negli elenchi definitivi e nelle perimetrazioni costituenti il catasto degli incendi boschivi del Comune di Civitavecchia aggiornato all'anno 2020 con delibera di C.C. n. 83 del 29.09.2022.

Note

la presente certificazione:

- riporta esclusivamente le previsioni e le prescrizioni dello Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente e/o adottato inerenti i terreni interessati, nonché l'eventuale obbligo di preventiva redazione / approvazione dello strumento attuativo per l'utilizzo, ai fini edificatori, dei terreni medesimi;
- non precostituisce alcun "diritto edificatorio effettivo" in quanto il rilascio e/o l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla verifica dell'assenza di ulteriori vincoli di inedificabilità e/o limitazioni Urbanistiche-Edilizie gravanti sui terreni oggetto della presente certificazione non direttamente rilevabili dagli Strumenti Urbanistici esaminati per l'emissione del presente atto ed alla esistenza di strumenti urbanistici esecutivi nella zona i quali vanno verificati separatamente dalla presente certificazione;
- non riporta l'attestazione della presenza di eventuali vincoli e/o servitù e gravami di qualsiasi altra natura imposti dal D. Lgs. n. 42/2004, dal D.M. 22/12/1983, dalle norme del PAI vigente (D. Lgs. n. 152/2006 e L.R. n. 39/1996), dall'art. 10 e segg. del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 152/2006, L. 1766/1927 e L. 168/2017, ecc.;
- riporta l'indicazione dell'esistenza di eventuali strumenti urbanistici esecutivi nella zona, i quali devono essere verificati separatamente ai fini dell'utilizzo/trasformazione dei terreni medesimi, che possono pregiudicare, limitare o impedire la trasformazione e/o utilizzazione ai fini edilizi dei terreni stessi;
- necessita di specifica verifica da parte del richiedente e/o intestatario della presente certificazione della sussistenza di eventuali ulteriori vincoli imposti da Piani Territoriali di Settore vigenti e/o adottati presso i competenti Enti sovraordinati.

La presente certificazione viene rilasciata all'interessato, significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, attestante che non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (art. 30 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) e, con l'avvertenza e prescrizione di verificare, l'esistenza di eventuali atti di asservimento e/o obbligazioni connesse alle costruzioni presenti in relazione a quanto disposto dall'art. 9 comma 2 delle N.T.A. del P.R.G.

Il Dirigente
Avv. Giglio Marrani





CITTÀ DI CIVITAVECCHIA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Servizio 3 Risorse Umane - Edilizia - Urbanistica - Patrimonio e Demanio Comunale

Prot. gen. n. 27350 del 15 MAR 2024

Al avv. Eugenia PASTORINO
in qualità di CTU
Viale Guido Baccelli 1
00053 Civitavecchia (Rm)

**OGGETTO: Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica prot. gen. n. 24455 del 06.03.2024.
Trasmissione - Comunicazioni/attestazione.**

Si trasmette in allegato il certificato di destinazione urbanistica prot. gen. n. 27347 del 15 MAR 2024, in materia di domini collettivi, si comunica e si attesta quanto segue.

La Regione Lazio, con delibera di Giunta della Regione Lazio n. 476 del 21.07.2020, ha reso esecutiva la ricognizione del dott. Monaci per le ex tenute Quartucci e Ferrara e ha subordinato, invece, l'esecutività della ricognizione della ex tenuta delle Mortelle alla conclusione degli accertamenti in corso. Sempre con la medesima delibera è stata disposta la cessazione dell'esecutività della precedente ricognizione catastale dell'arch. Paola Rossi di cui alla determina regionale n. A07844/2013.

Nell'ottica di un completamento della ricognizione catastale estesa a tutto il territorio di competenza, l'Amministrazione Comunale, con Determina Dirigenziale n. 907/2018, ha conferito incarico al perito agrario Alessandro Alebardi di redigere l'Analisi Territoriale prevista della L.R. 01/86. Quanto elaborato dal predetto perito demaniale in forza dell'incarico conferito è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 99/2018 e successivamente trasmesso alla Regione Lazio che ha formulato le proprie osservazioni di merito. Ad oggi la citata Analisi Territoriale non ha ottenuto l'approvazione regionale.

L'area ricade esternamente agli ambiti approvati dalla delibera di G.R. 476/2020, in relazione alla ricognizione catastale del perito agrario Alessandro Alebardi, approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 99/2018 e alla nota di chiarimenti resa dal citato perito in data 18.05.2023 prot. gen. n. 51355, si attesta che, per l'area identificata al **foglio 16 particelle 1344-1345-1346-1584-1586-1588-1589-1636-1637** non risultano classificazioni e/o specifiche in merito e pertanto è da ritenersi esente dal particolare regime giuridico dei domini collettivi e degli usi civici.
Distinti Saluti.

Il Dirigente
Avv. Giglio Marrani

