[redacted]da

[redacted]di Cosenza

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

DEPOSITO
PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PROC. N° 31/2021 R.G. FALL.
DEBITORE: [redacted]
GIUDICE: DOTT.SSA SAVAGLIO MARIAROSARIA

IL C.T.U.
[redacted]

[redacted]

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

PROC. 31/2021 RG FALL.
Debitore [redacted]
Giudice: Dott.ssa Savaglio Mariarosaria

Il giorno 26 settembre dell'anno 2022, io sottoscritto Geometra Giovanni Fabiano, libero professionista, con Studio Tecnico in Cosenza, Via Sabotino N. 40, ho ricevuto dall'Illustrissimo Giudice dott.ssa Mariarosaria Savaglio del Tribunale di Cosenza, Sezione Fallimentare, il seguente mandato:

"Stima dei terreni di proprietà dei [redacted] **della valutazione del materiale inerte presente all'interno dei terreni di proprietà della fallita".**

Per essere in grado di svolgere con la necessaria accuratezza e precisione il mandato ricevuto, prima di ogni altra attività peritale il sottoscritto ha proceduto ad eseguire presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, le mappe censuarie e le visure catastali e presso il Comune di Zumpano i certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima **(Alleg. N. 01).**
Successivamente in data 15 ottobre e in data 10 novembre dell'anno 2022, (**Alleg. N. 02**), mi sono recato sul posto ove sono ubicati gli immobili oggetto del contenzioso, siti nel Comune di Zumpano (CS), località "Malavicina", in tale circostanza, alla presenza continua del curatore fallimentare dott. Pierpaolo Aiello, procedevo alla ricognizione dei luoghi, provvedendo sulla scorta degli elaborati precedentemente acquisiti, a tutte le operazioni di controllo e di verifica dei terreni oggetto di valutazione.
Eseguivo, altresì foto rappresentative dello stato dei luoghi **(Alleg. N. 03).**

Ciò premesso

Il sottoscritto CTU esaminato la documentazione acquisita e i rilievi eseguiti, presenta la propria Relazione di Stima.

I terreni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Zumpano, in località "Malavicina," sono identificati in Catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa n. 6 con le seguenti particelle:

- Particella n. 133 - qualità: pascolo, ...superficie: Ha 0,00 - are 79,00 – ca 10;
- Particella n. 134 – qualità: semin. arbor. ...superficie: Ha 0,00 – are 35,00 – ca 80;
- Particella n. 136 – qualità: semin. arbor. .. superficie: Ha 1,00 – are 39,00 – ca 00;
- Particela n. 137 – qualità: vigneto, ... superficie: Ha 0,00 – are 12,00 – ca 90;
- Particella n. 143 – qualità: vigneto, ... superficie: Ha 0,00 – are 15,00 – ca 80;
- Particella n. 144 – qualità: sem. irr. arb. ...superficie: Ha 0,00 – are 64,00 – ca 90;
- Particella n. 147 – qualità: area rurale, ... superficie: Ha 0,00 – are 0,00 – ca 38;
- Particella n. 148 – qualità: area rurale, ... superficie: Ha 0,00 – are 3,00 – ca 40;
- Particella n. 149 – qualità: ficheto, ... superficie: Ha 0,00 – are12,00 – ca 20;
- Particella n. 150 – qualità: semin., ... superficie: Ha 0.00 – are 4,00 – ca 80;
- Particella n. 151- qualità: vigneto, ... superficie: Ha 0,00 - are 97,00 – ca 10;
- Particella n. 200 – qualità semin., ... superficie: Ha 0.00 – are 23,00 – ca 30;
- Particella n. 248 – qualità semin. arb..... superficie: Ha 0.00 – are 20,00 – ca 70.

in ditta [redacted]

La superficie complessiva delle suddette particelle risulta di Ha 5.00, are 9,00, ca 38. corrispondente a 50.938,00 mq.

Le colture catastali sopra descritte non rispecchiano lo stato effettivo dei luoghi, in quanto il terreno è incolto.

Gli immobili ricadano nel vigente Programma di Fabbricazione (P.F.) del Comune di Zumpano in **"Zona agricola E"** e sono soggetti ai seguenti Vincoli PAI: (Piano di Assetto Idrogeologico)

1) Area in frana associata a rischio R3 del PAI;
2) Zona Unica del vincolo idrogeologico Forestale;
3) Area in frana associata a rischio R2 del PAI;
4) Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI;
5) Fascia di rispetto pericolo 3 del PAI;
6) Area di attenzione –variante di aggiornamento del PGRA.

Nelle Zone agricole secondo il P.F. vigente nello stesso Comune, sono consentite costruzioni destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse con l'agricoltura.
Sono consentite:

- Case per civile abitazione, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, ricoveri per macchine agricole ecc.;
- Costruzioni per industrie estrattive e cave, nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco del sottosuolo;
- Costruzioni adibite alla conservazione dei prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ed all'esercizio di macchine agricole;
- Allevamenti industriali.

La modalità di attuazione del P. di F. in tale zone avviene per intervento diretto mediante rilascio della Concessione, applicando i seguenti indici:

1) Per le case di abitazione:
   - It = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,013 mq/mq;
   - H = altezza massima = 7,50 m;
   - Dc = distanza dai confini = m 5;
   - Df = distanza tra i fabbricati = m 10;
   - Ds = distanza dalla strada = m. 20,00, m. 30,00, m. 40,00;
2) Per le altre costruzioni consentite ed annessi:
   - It = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,1 mq/mq;
   - H = altezza massima = 7,50- m;
   - Dc = distanza dai confini = m. 5,00;
   - Df = distanza tra i fabbricati = m. 10,00;
   - Ds = distanza dalla strada = m. 20,00, m. 30,00, m. 40,00, m. 60,00;

L'edificazione in queste aree potrà avvenire solo in seguito al rilascio di autorizzazioni e solo dopo l'espletamento della pratica progettuale, mediante l'approvazione di uno studio particolareggiato di fattibilità.

Descrizione dei terreni

I terreni oggetto della presente perizia di stima sono ubicati in C.da Malavicina, Comune di Zumpano e distano dal centro abitato dello stesso Comune circa 2 km e dal centro

urbano del Comune di Cosenza 6.00 km.
Le principali vie di comunicazione verso l'esterno sono la strada Provinciale SP 234 e l'Autostrada Salerno-Reggio Calabria (A2).
Il terreno si presenta accidentato e sconnesso, ad eccezione di quella parte di superficie che confina con i piedi della scarpata che si presenta quasi pianeggiante.

Metodologia di stima

Per la valutazione commerciale dei terreni ho ritenuto opportuno applicare il metodo di "stima comparativo", utilizzando allo scopo sia notizie fornite da agenzie immobiliari sparse nel territorio, sia notizie raccolte presso il Comune in cui ricadano i terreni oggetto di stima, aventi più o meno le stesse caratteristiche degli immobili ubicati nella zona di interesse e oggetto di compravendite fatte negli ultimi tempi.
Infine, tenendo anche conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni si è pervenuti al più probabile valore commerciale di € 0,50/mq.

Pertanto abbiamo:

VALORE COMMERCIALE
50.938,00 mq x € 0,50 = € 25.469,00
Arrotondabile ad € 25.000,00

Che rappresenta il più probabile valore di mercato dei terreni siti nel Comune di Zumpano (CS)

Risposta alla seconda parte del quesito:

- **Valutazione del materiale inerte presente all'interno dei terreni.**

Dal sopralluogo eseguito si è accertato che allo stato attuale all'interno dei terreni non risultano presenti materiali inerti.
Per quanto riguarda poi lo sfruttamento della cava di sabbia esistente all'interno dei suddetti terreni questa, non risulta più utilizzabile in quanto ridotta a parete verticale e le operazioni di eventuali scavi potrebbero mettere a serio rischio l'incolumità degli addetti ai lavori.

Ritengo a questo punto di avere assolto il mandato ricevuto e nel ringraziare della fiducia che mi è stata accordata, rassegno la presente perizia all'attenzione del sig. Giudice e del curatore fallimentare dott. Pierpaolo Aiello, che si impegna al deposito della suddetta perizia presso il Tribunale Ordinario della Sezione Fallimentare di Cosenza.

Cosenza, lì 28/11/2022

Geom. [redacted]

[redacted]

ALLEGATO N°01

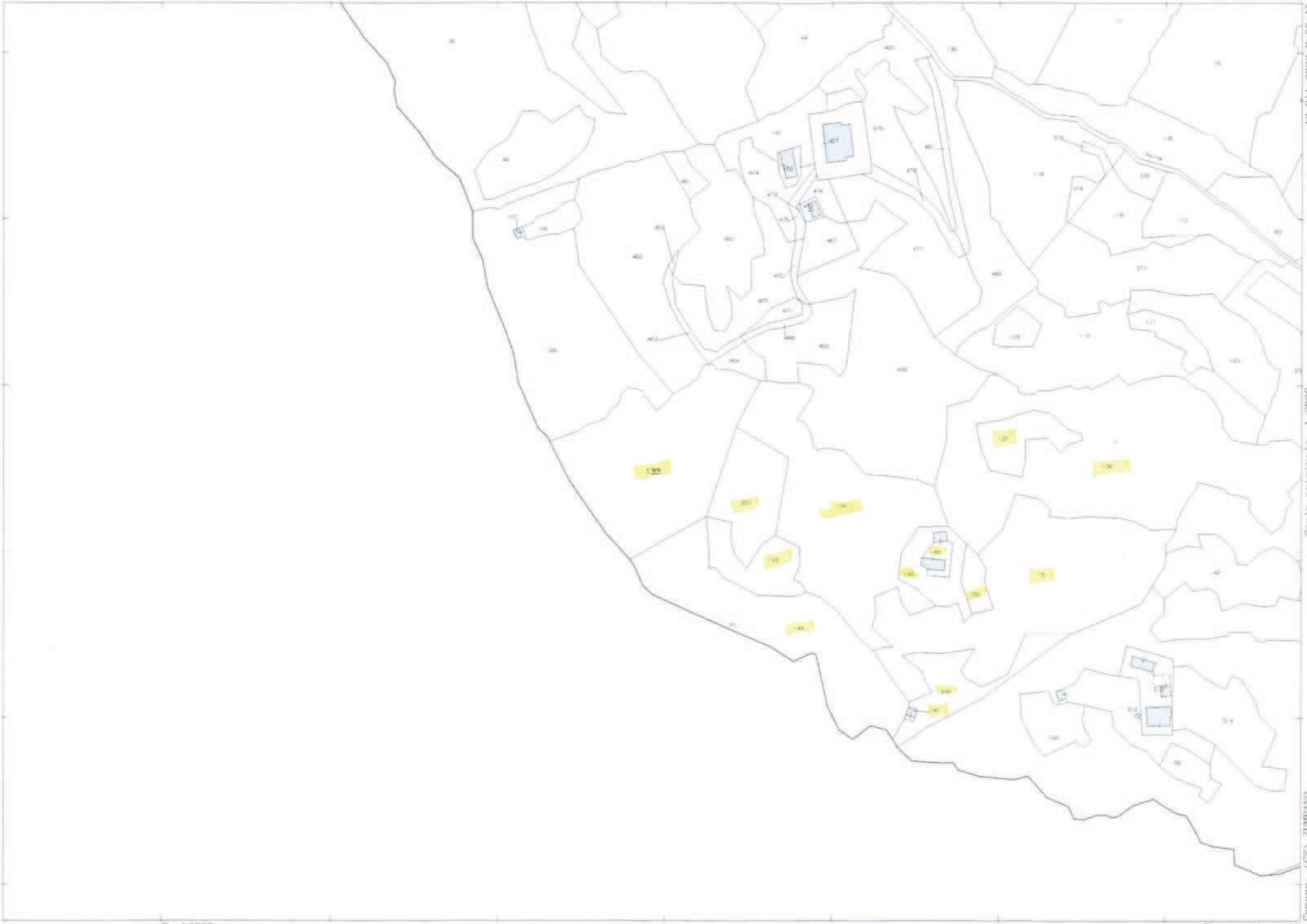
MAPPE CENSUARIE

VISURE CATASTALI

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore SIFONETTI GIUSEPPE

Vis. tel (0.90 euro)



Protocollo pratica T60550/2022 13-01-2022 9:56:15

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (CS) ZUMPANO
Foglio: 6

1 Particella: 133

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **02/01/2023**

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti nel comune di ZUMPANO (M202) provincia COSENZA

Soggetto richiesto:
[redacted]

Totali immobili: di catasto terreni 13

Immobile di catasto terreni - n.1

Dati identificativi: Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**
Foglio **6** Particella **133**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,23 Lire 2.373**; agrario **Euro 0,82 Lire 1.582**
Superficie: **7.910 m²**
Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **U**
Partita: **573**

Immobile di catasto terreni - n.2

Dati identificativi: Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**
Foglio **6** Particella **134**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 6,47 Lire 12.530**; agrario **Euro 3,14 Lire 6.086**
Superficie: **3.580 m²**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**
Partita: **573**

Immobile di catasto terreni - n.3

Dati identificativi: Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**
Foglio **6** Particella **136**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 39,48 Lire 76.450**; agrario **Euro 17,95 Lire 34.750**
Superficie: **13.900 m²**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**
Partita: **573**

Immobile di catasto terreni - n.4

Dati identificativi: Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**
Foglio **6** Particella **137**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 2,00 Lire 3.870**; agrario **Euro 2,00 Lire 3.870**
Superficie: **1.290 m²**
Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **3**
Partita: **573**

Immobile di catasto terreni - n.5

Dati identificativi: Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**
Foglio **6** Particella **143**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 2,45 Lire 4.740**; agrario **Euro 2,45 Lire 4.740**
Superficie: **1.580 m²**
Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **3**
Partita: **573**

Immobile di catasto terreni - n.6

Dati identificativi: Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**
Foglio **6** Particella **144**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 38,55 Lire 74.635**; agrario **Euro 11,73 Lire 22.715**
Superficie: **6.490 m²**
Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **2**
Partita: **573**

Immobile di catasto terreni - n.7

Dati identificativi: Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**
Foglio **6** Particella **147**
Superficie: **38 m²**
Particella con destinazione: **AREA RURALE**

Immobile di catasto terreni - n.8

Dati identificativi: Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**
Foglio **6** Particella **148**
Superficie: **340 m²**
Particella con destinazione: **AREA RURALE**

Immobile di catasto terreni - n.9

Dati identificativi: Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**
Foglio **6** Particella **149**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 7,56 Lire 14.640**; agrario **Euro 5,67 Lire 10.980**
Superficie: **1.220 m²**
Particella con qualità: **FICHETO** di classe **1**
Partita: **573**

Immobile di catasto terreni - n.10

Dati identificativi: Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**
Foglio **6** Particella **150**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,87 Lire 1.680**; agrario **Euro 0,40 Lire 768**
Superficie: **480 m²**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **U**
Partita: **573**

Immobile di catasto terreni - n.11

Dati identificativi: Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**
Foglio **6** Particella **151**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 32,60 Lire 63.115**; agrario **Euro 27,58 Lire 53.405**
Superficie: **9.710 m²**
Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **2**
Partita: **573**

Immobile di catasto terreni - n.12

Dati identificativi: Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**
Foglio **6** Particella **200**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 4,21 Lire 8.155**; agrario **Euro 1,93 Lire 3.728**
Superficie: **2.330 m²**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **U**
Partita: **573**

Immobile di catasto terreni - n.13

Dati identificativi: Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**
Foglio **6** Particella **248**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 5,88 Lire 11.385**; agrario **Euro 2,67 Lire 5.175**
Superficie: **2.070 m²**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**
Partita: **573**

Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 13 - totale righe intestati: 1

[redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/1

Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di ZUMPANO (M202)
Numero immobili: **13** Reddito dominicale: **euro 141,30** Reddito agrario: **euro 76,34** Superficie: **50.938 m²**

Totale generale

Catasto Terreni
Totale immobili: **13** Reddito dominicale: **euro 141,30** Reddito agrario: **euro 76,34** Superficie: **50.938 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80

Comune di Zumpano

(PROVINCIA DI COSENZA)

Piazza San Giorgio, 2 - CAP 87040 - Tel 0984.788333/788334 - Fax 0984.788251

www.comune.zumpano.cs.it - urbanistica@comune.zumpano.cs.it

AREA TECNICA

Prot. n.18 del 01/12/2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art.30 D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

- **Vista** l'istanza Prot. n.5738 del 29/11/2022 presentata da [redacted] nella sua qualità di avente diritto;
- **Visti** gli elaborati del Programma di Fabbricazione vigente, adottato con D.C.C. n.9024379 e approvato con D.P.G.R. n.675 del 09/04/1980 e s.m.i.;
- **Vista** la Legge Urbanistica Regionale n.19 del 16/04/2002, artt. 49, 50, 51, 52, 57, 65, 73 e s.m.i.;
- **Visto** il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.115 del 28/12/2001, modificato con Legge Regionale n.9 del 11/05/2007 e aggiornato con Delibera del Comitato Istituzionale n.27 del 02/08/2011;
- **Visto** il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) *"Adozione misure di salvaguardia"* giusta Decreto del Segretario Generale dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appenino Meridionale n.540 del 13/10/2020;
- **Visto** l'art.1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923, *"Vincolo Idrogeologico Forestale"*;
- **Visto** il D.Lgs. n.42 del 22/01/2004, *"Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"* e s.m.i.;
- **Visto** l'art.10 della Legge n.353 del 21/11/2000, *"Legge-quadro in materia di incendi boschivi"*;
- **Vista** l'attestazione dell'avvenuto versamento dei Diritti di Segreteria;
- **Visti** gli Atti di Ufficio;

Ai sensi e per gli effetti di cui al terzo comma dell'art.30 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e s.m.i.

CERTIFICA

Che il terreno sito in agro di Zumpano (CS), distinto in Catasto Terreni come:

Foglio 6 Particelle 133, 134, 136, 137, 143, 144, 147, 148, 149, 150, 151, 200, 238, 248

ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 6 Particella 133 *(superficie censuaria complessiva 7.910 mq)*

7.910 mq - Zona E (Zona Agricola)

di cui:

4.275 mq - *Area in frana associata a rischio R3 del PAI*
- *Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA*
- *Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale*

3.476 mq - *Area in frana associata a rischio R3 del PAI*
- *Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale*

159 mq - *Area in frana associata a rischio R2 del PAI*
- *Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale*

Foglio 6 Particella 134 *(superficie censuaria complessiva 3.580 mq)*

3.580 mq - Zona E (Zona Agricola)

di cui:

673 mq - *Area in frana associata a rischio R3 del PAI*
- *Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA*
- *Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale*

2.602 mq - *Area in frana associata a rischio R3 del PAI*
- *Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale*

111 mq - *Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI*
- *Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale*

194 mq - *Area in frana associata a rischio R2 del PAI*
- *Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale*

Foglio 6 Particella 136 *(superficie censuaria complessiva 13.900 mq)*

13.900 mq - Zona E (Zona Agricola)

di cui:

COMUNE DI ZUMPANO

1.647 mq - Area in frana associata a rischio R2 del PAI
- Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
524 mq - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
11.398 mq - Area in frana associata a rischio R2 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
274 mq - Fascia di rispetto pericolo 3 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
57 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 6 Particella 137 *(superficie censuaria complessiva 1.290 mq)*
1.290 mq - Zona E (Zona Agricola)
di cui:
1.290 mq - Area in frana associata a rischio R2 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 6 Particella 143 *(superficie censuaria complessiva 1.580 mq)*
1.580 mq - Zona E (Zona Agricola)
di cui:
1.580 mq - Area in frana associata a rischio R3 del PAI
- Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 6 Particella 144 *(superficie censuaria complessiva 6.490 mq)*
6.490 mq - Zona E (Zona Agricola)
di cui:
449 mq - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
- Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
4.832 mq - Area in frana associata a rischio R3 del PAI
- Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
7 mq - Area in frana associata a rischio R2 del PAI
- Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
513 mq - Area in frana non associata a rischio del PAI
- Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
689 mq - Area in frana associata a rischio R3 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 6 Particella 147 *(superficie censuaria complessiva 38 mq)*
38 mq - Zona E (Zona Agricola)
di cui:
38 mq - Area in frana associata a rischio R2 del PAI
- Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 6 Particella 148 *(superficie censuaria complessiva 340 mq)*
340 mq - Zona E (Zona Agricola)
di cui:
14 mq - Area in frana associata a rischio R3 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
326 mq - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 6 Particella 149 *(superficie censuaria complessiva 1.220 mq)*
1.220 mq - Zona E (Zona Agricola)
di cui:

45 mq - Area in frana associata a rischio R3 del PAI
- Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

383 mq - Area in frana associata a rischio R3 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

543 mq - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

30 mq - Area in frana associata a rischio R2 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

218 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 6 Particella 150 *(superficie censuaria complessiva 480 mq)*
480 mq - Zona E (Zona Agricola)
di cui:

364 mq - Area in frana associata a rischio R2 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

116 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 6 Particella 151 *(superficie censuaria complessiva 9.710 mq)*
9.710 mq - Zona E (Zona Agricola)
di cui:

210 mq - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
- Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

3.194 mq - Area in frana associata a rischio R2 del PAI
- Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

29 mq - Area in frana associata a rischio R3 del PAI
- Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

635 mq - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

668 mq - Area in frana associata a rischio R3 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

4.740 mq - Area in frana associata a rischio R2 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

233 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 6 Particella 200 *(superficie censuaria complessiva 2.330 mq)*
2.330 mq - Zona E (Zona Agricola)
di cui:

1.191 mq - Area in frana associata a rischio R3 del PAI
- Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

1.139 mq - Area in frana associata a rischio R3 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 6 Particella 238 *(superficie censuaria complessiva 9.810 mq)*
9.810 mq - Zona E (Zona Agricola)
di cui:

406 mq - Fascia di rispetto pericolo 3 del PAI
- Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

587 mq - Area in frana associata a rischio R3 del PAI
- Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

8.816 mq - Area in frana associata a rischio R3 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 6 Particella 248 *(superficie censuaria complessiva 2.070 mq)*
2.070 mq - Zona E (Zona Agricola)

di cui:

6 mq - Area in frana non associata a rischio del PAI
- Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

1.884 mq - Area in frana associata a rischio R2 del PAI
- Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

33 mq - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
- Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

127 mq - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

5 mq - Area in frana associata a rischio R2 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

5 mq - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

11 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Si **CERTIFICA** inoltre:
che, relativamente al detto bene, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Si rilascia a richiesta di [redacted] per i soli usi consentiti dalla Legge.

Zumpano (CS), 01/11/2022

Il Responsabile Area Tecnica
[redacted]

Programma di Fabbricazione

Art. 12 - Zone agricole: E

In tali zone agricole sono consentite costruzioni destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse con l'agricoltura. In essa sono consentiti:

a. Case per civile abitazione, costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura, fabbricati rurali quali: stalle, porcilaie, silos, serbatoio idrico, ricovero per macchine agricole ecc.;
b. Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ed all'esercizio di macchine agricole;
c. Allevamenti industriali;
d. Costruzioni per industrie estrattive e cave nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco del sottosuolo, sempre che tali costruzioni ed attività non provochino problemi di traffico, né alterino zone di particolare panoramico.

La modalità di attuazione del P. di F. in tale zona avviene per intervento diretto mediante rilascio della Concessione, applicando i seguenti indici:

1. Per le case di abitazione:
   - *It = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,013 mq/mq;*
   - *H = altezza massima = 7,50 ml*
   - *Dc = distanza dai confini = m. 5,00;*
   - *Df = distacco tra i fabbricati = m. 10,00;*
   - *Ds = distanza dalla strada = m. 20,00, m. 30,00, m. 40,00;*
2. Per le altre costruzioni consentite ed annessi:
   - *It = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,1 mq/mq;*
   - *H = altezza massima = m. 7,50 (salvo costruzioni particolari: silos, serbatoi idrici, etc., per i quali l'altezza è in funzione delle caratteristiche deturpative della zona);*
   - *Dc = distanza dai confini = m. 5,00;*
   - *Df = distacco tra i fabbricati = m. 10,00;*
   - *Ds = distanza dalla strada = m. 20,00, m. 30,00, m. 40,00, m. 60,00;*

Art. 14 - Zone destinate alla viabilità e parcheggi

Le zone destinate alla viabilità sono utilizzate per la conservazione e la protezione della viabilità esistente e per la creazione del nuovo assetto viario e perciò comprendono:

- *le strade e i nodi stradali.*

Nelle zone destinate alla viabilità esiste il vincolo di inedificabilità.
L'indicazione grafica delle strade, avendo valore di massima non è stata effettuata, ma il Comune si riserva in ogni caso di ampliare e di prevedere grandi maglie della viabilità le quali di volta in volta si vanno a completare con la viabilità dei piani di lottizzazione e cio piani viari già esistenti.
I parcheggi previsti possono essere:

- *Parcheggi pubblici della rete stradale: sono quelli adiacenti alle strade;*
- *I parcheggi delle nuove costruzioni previsti a norma e nella quantità specificate nell'art. 41 sexies della L.U., potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, o in aree di pertinenza dell'edificio, o in aree ad esso asservite con atto trascritto.*

Art. 9 (Aree pericolose)
Testo aggiornato (approvato dal Comitato Istituzionale il 02/08/2011)

1. Nell'attuale stesura del PAI, sono definite aree pericolose quelle porzioni del territorio, corrispondenti ad un congruo intorno dei centri abitati e delle infrastrutture, in cui i dati disponibili indicano condizioni di pericolo, la cui effettiva sussistenza e gravità potrà essere quantificata a seguito di studi, rilievi e indagini di dettaglio. Sono individuate:
   a. aree con pericolo di frana, tracciate in via transitoria sulla base dell'inventario delle frane rilevate, così come definite nelle specifiche tecniche del PAI e localizzate nelle corrispondenti tavole grafiche di cui all'allegato 15.2 e 15.3;
   b. aree di attenzione per pericolo di inondazione, che interessano tutti i tratti dei corsi d'acqua di cui all'articolo 3, comma 4 per i quali non sono stati ancora definiti i livelli di rischio;
   c. aree con pericolo di erosione costiera che interessano i tratti di spiaggia retrostanti la linea di riva per una fascia di m 50.

Art. 10 (Individuazione delle aree a rischio e/o pericolo di frana)
Testo aggiornato (approvato dal Comitato Istituzionale il 02/08/2011)

1. Il PAI riporta le situazioni di pericolo e/o di rischio connesse alla presenza di frane, rilevate e cartografate dall'ABR tramite indagini estese su tutto il territorio di sua competenza e riguardanti i centri abitati censiti alla data del 31 ottobre 2001 (VEDI ELENCO ALLEGATO), le reti infrastruttrali, i beni soggetti a vincoli di legge e gli altri beni esposti di cui al DPCM 29.09.1998.
2. In fase di aggiornamento si procederà all'ulteriore individuazione di aree a rischio di frana non contemplate nella presente prima versione, si procederà inoltre all'elaborazione di specifiche e all'avvio delle attività relative alla valutazione della pericolosità e del rischio relativamente alle frane di prima generazione relative ad aree sperimentali significative per l'intero territorio della Calabria.
3. Nelle aree interessate da fenomeni franosi il PAI disciplina l'uso del territorio sulla base del livello di rischio dei fenomeni rilevati, in relazione alle classi di rischio contrassegnate dalle sigle R4, R3, R2, R1 nell'"Atto di indirizzo e coordinamento per l'individuazione e la perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico" (D.P.C.M. 29.09.1998) e nelle specifiche tecniche adottate dalla regione Calabria.
4. Il PAI disciplina l'uso del territorio anche nelle aree in frana non oggetto delle perimetrazioni di cui al comma precedente, se associate ad aree a rischio. Nelle aree in frana, riporate negli elaborati del PAI senza rischio associato gli enti competenti dovranno tenere conto delle normative vigenti, in particolare di quanto previsto dall'art. 13 della Legge 64/74.

Art. 17 (Disciplina delle aree a rischio R3 e delle aree in frana ad esse associate)
Testo aggiornato (approvato dal Comitato Istituzionale il 02/08/2011)

1. Nelle aree a rischio R3 e nelle aree in frana ad esse associate, riguardo agli interventi destinati ad aggravare le esistenti condizioni di instabilità, valgono le stesse disposizioni di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), ed f) del precedente art. 16.
2. Relativamente agli elementi a rischio ricadenti nelle aree a rischio R3 e nelle aree in frana ad esse associate sono consentiti:
   a. gli interventi per la mitigazione del rischio geomorfologico ivi presente e in genere tutte le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;
   b. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
   c. gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità dei beni esposti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
   d. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dall'art. 31, lettere a) e b), della L. 457/1978, senza aumento di superficie e volume;
   e. gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 31, lettera c) e lettera d) della L. 457/1978, senza aumento di superficie e volume, di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico o di riparazione o intervento locale così come definiti nel Cap. 8 del Norme Tecniche per le Costruzioni del 2008 approvate con D.M. 14.01.2008;
   f. gli interventi necessari per la manutenzione straordinaria relativa alle opere infrastrutturali e alle opere pubbliche o di interesse pubblico;
   g. gli interventi volti alla tutela, alla salvaguardia e alla manutenzione degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n.1089 e della legge 29 giugno 1939 n. 1497 nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.

3. I progetti presentati presso le Amministrazioni competenti all'approvazione e relativi agli interventi di cui al comma 2 lettera a) dovranno essere corredati da un adeguato Studio di Compatibilità Geomorfologica (a firma congiunta geologo - progettista, redatto in conformità alle Linee Guida emanate dall'ABR), il quale dimostri che l'intervento in esame è stato progettato rispettando il criterio di eliminare o ridurre le condizioni di rischio esistenti. Tali progetti dovranno, comunque, essere sottoposti a parere dell'ABR da esprimersi motivatamente entro sessanta giorni. Al fine di snellire l'iter di espressione del parere sul progetto definitivo da parte dell'ABR, la stessa può essere preliminarmente consultata in fase di redazione del progetto preliminare.
4. Per tutti gli altri interventi, comma 1 lettere c) e comma 2 lettere b), c), d), e), f) e g), non è previsto il parere dell'ABR.
5. Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c) e al comma 2 lettere c), e), f) e g) i relativi progetti presentati presso le Amministrazioni competenti all'approvazione dovranno essere corredati da un adeguato Studio di Compatibilità Geomorfologica (a firma congiunta geologo – progettista), il quale dimostri che l'intervento in esame è stato progettato rispettando il criterio di non aumentare il livello di pericolosità da frana esistente e non precluda la possibilità di eliminare o ridurre le condizioni di rischio.
6. Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c), lo studio di Compatibilità Geomorfologica dovrà, inoltre, dimostrare che non esistono alternative di progetto e che le opere previste non comportano aggravio delle condizioni di sicurezza del territorio.
7. Sugli edifici già compromessi nella stabilità strutturale per effetto di fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli volti alla tutela della pubblica incolumità.

Art. 18 (Disciplina delle aree a rischio R2, R1 e delle aree in frana ad esse associate)
Testo aggiornato (approvato dal Comitato Istituzionale il 02/08/2011)

1. Nelle aree predette:
   a. la realizzazione di opere, scavi e riporti di qualsiasi natura deve essere programmata sulla base di opportuni rilievi e indagini geognostiche, di valutazioni della stabilità globale dell'area e delle opere nelle condizioni "ante", "post" e in corso d'opera effettuate da un professionista abilitato;
   b. sono consentiti tutti gli interventi di cui ai precedenti artt. 16 e 17;
   c. l'autorizzazione degli interventi di trasformazione delle aree boscate dovrà tenere conto delle finalità del PAI.
2. Per gli interventi da realizzare nelle aree predette, esclusi quelli finalizzati alla riduzione o eliminazione del rischio ai sensi del precedente art. 2 comma 2, non è previsto il parere dell'ABR.

Art. 4 – Disposizioni per le aree di attenzione PGRA.

Nelle aree perimetrate come aree di attenzione PGRA nelle mappe dei progetti di varianti di aggiornamento che le prevedono, tutte le nuove attività e i nuovi interventi a farsi devono essere tali da:

a. migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità idraulica;
b. non comportare significative alterazioni morfologiche o topografiche e un apprezzabile pericolo per l'ambiente e le persone;
c. non costituire in nessun caso un fattore di aumento della pericolosità idraulica né localmente, né nei territori a valle o a monte, producendo significativi ostacoli al normale libero deflusso delle acque ovvero causando una riduzione significativa della capacità di invaso delle aree interessate;
d. non costituire un elemento pregiudizievole all'attenuazione o all'eliminazione delle specifiche cause di rischio esistenti;
e. non pregiudicare le sistemazioni idrauliche definitive né la realizzazione degli interventi individuati dalla pianificazione di bacino o dagli strumenti di programmazione provvisoria e urgente;
f. garantire condizioni adeguate di sicurezza durante la permanenza di cantieri mobili, in modo che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un ostacolo significativo al regolare deflusso delle acque;
g. limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo impiegando tipologie costruttive e materiali tali da controllare la ritenzione temporanea delle acque anche attraverso adeguate reti di regimazione e di drenaggio;
h. rispondere a criteri di basso impatto ambientale facendo ricorso, laddove possibile, all'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

Le Amministrazioni comunali, Provinciali, Regionali e i soggetti gestori delle infrastrutture a rete interessate, valutano la predisposizione e l'installazione di sistemi di monitoraggio e preallerta da integrale nei relativi Piani di Emergenza e nel Piano di Protezione Civile Comunale, di concerto con le strutture di Protezione Civile regionali, con il Dipartimento Nazionale e con l'Autorità di Bacino Distrettuale.

Nelle aree di attenzione PGRA sono consentiti esclusivamente:

a. gli interventi volti a ridurre la vulnerabilità dei beni presenti nelle aree di attenzione PGRA, nonché gli interventi idraulici di regolazione, di regimazione e di manutenzione volti al miglioramento delle condizioni di deflusso e tali, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva e nel rispetto delle componenti ambientali e degli habitat fluviali eventualmente presenti;
b. gli interventi di demolizione dei corpi di fabbrica esistenti, anche con ricostruzione con incremento massimo di volumetria pari al 20% di volumetria utile e utilizzando criteri costruttivi volti alla riduzione della vulnerabilità;
c. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s. m. e i., con aumento di superficie o volume non superiore al 20%;
d. la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non producano un significativo incremento del valore del rischio idraulico dell'area;
e. l'espianto e il reimpianto di colture;
f. la realizzazione di annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo;
g. tutti gli ulteriori interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio, compresi quelli di cui alle lett. b) e c), senza le limitazioni imposte, a condizione che non comportino apprezzabili alterazioni al regime idraulico dei luoghi.

Gli interventi idraulici di cui alla lett. a) devono essere corredati da uno studio idrologico e idraulico predisposto nel rispetto delle disposizioni del Piano Stralcio territorialmente competente, che individui le condizioni di pericolosità e rischio esistenti e garantisca il rispetto delle condizioni imposte alla medesima lett. a).

Gli interventi di cui alla lett. d), a esclusione di quelli di manutenzione, devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica, predisposto nel rispetto delle disposizioni del Piano Stralcio territorialmente competente che valuti i livelli di pericolosità e/o rischio della zona d'interesse *ante* e *post operam* e garantisca la compatibilità degli interventi con le disposizioni della normativa del Piano stralcio.

Gli interventi di cui alle lett. g) devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica, predisposto nel rispetto delle disposizioni del Piano Stralcio territorialmente competente, che determini i livelli di pericolosità e/o rischio della zona d'interesse e la compatibilità degli interventi a farsi con le disposizioni delle norme di attuazione.

Art. 5 – Pareri di compatibilità dell'Autorità di Bacino.

Gli interventi consentiti di cui all'art.4 lett. a), d) e g), per i quali è prevista la predisposizione dello studio idrologico e idraulico e/o lo studio di compatibilità idraulica, sono soggetti al parere vincolante dell'Autorità di Bacino, che potrà fornire anche le eventuali prescrizioni per il rispetto di tutte le disposizioni di cui all'art. 4.

Per gli interventi di cui ai restanti punti b), c), e) ed f), l'Autorità di Bacino potrà essere sentita, qualora i relativi interventi per dimensione e complessità possano avere rilevanza in rapporto alle condizioni di pericolosità e rischio idraulico dell'area interessata; in tal caso, l'AdB potrà, eventualmente, richiedere la redazione dello studio di compatibilità idraulica.

Vincolo Idrogeologico Forestale

Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (*norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi*) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i..

[redacted]

ALLEGATO N°02

VERBALI DI SOPRALLUGO DELLE OPERAZIONI PERITALI

[redacted]