STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. **Antonio PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015 - 3334695051
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu

Tribunale Ordinario di Foggia – Sezione Fallimenti
FALLIMENTO n. 112/2015 R.G.F. - [redacted]

G.D. dott.ssa **Caterina LAZZARA**
Curatore Fall.re **Dott. Walter BOSSA**
Perito valutatore ing. **Antonio PERROTTA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Capitoli

Ubicazione dei beni immobili	pag. 3
Individuazione catastale	pag. 5
Descrizione degli immobili con documentazione fotografica	Pag. 7
Fabbricati	
Terreni	
Regolarità edilizia.	Pag. 16
Destinazione urbanistica e fattibilità edilizia	Pag. 17
Stima dei beni immobili (terreno)	Pag. 22
Conclusioni	Pag. 27
Indice degli allegati	Pag. 27

PREMESSA

Con la sentenza n. 3349/2022, emessa nel giudizio n. 10665/2016, in data 14/9/2022, ormai passata in giudicato, promossa per l'accertamento della simulazione, della revocatoria e della nullità della cessione di quote sociali, il Tribunale di Bari - G.I. Dott. Michele DEPALMA aveva così deciso: *"...*

1) *dichiara la simulazione assoluta dell'atto di cessione delle quote sociali della ELLEPI IMMOBILIARE s.r.l., in favore del* [redacted]*, intervenuto in data 3.9.2014, e, per l'effetto, dichiara che l'inefficacia dello stesso comporta che dette quote sono ancora nella titolarità della* [redacted]*. e quindi nella piena disponibilità della sua Curatela fallimentare;*
2) *condanna* [redacted] *al pagamento delle spese processuali in favore dello Stato che liquida in euro 10.343,00 per compenso professionale, oltre IVA e CAP come per legge, nonché rimborso forfettario delle spese generali in ragione del 15% sull'importo del compenso;*
3) *nulla sulle spese di lite nel rapporto processuale tra la Curatela attrice e* [redacted]*...*";

Successivamente, il Curatore Fallimentare, previa autorizzazione del G.D., al fine di rendere esecutiva la predetta sentenza, ha eseguito la trascrizione delle stessa presso il Registro delle Imprese ed ha formalmente invitato l'amministratore pro-tempore, sig. [redacted], a convocare e/o ritenere per convocata, a norma di legge e per quanto previsto dallo Statuto, l'assemblea dei soci della Società **ELLEPI IMMOBILIARE s.r.l.**, avente quale punto all'OdG la revoca e contestualmente la nomina

di un nuovo amministratore, individuato nella persona del **dott. Giuseppe MARTINO**, dottore commercialista;

In occasione della assemblea dei soci del 15 novembre 2023, visto che [redacted] **si era offerto spontaneamente di essere custode a titolo gratuito degli immobili di proprietà della Società IMMOBILIARE ELLEPI srl,** l'amministratore pro-tempore, per ragioni di opportunità, di sicurezza e logistici, accoglieva la richiesta, conferendogli la nomina di custode a titolo gratuito e precario;

Il Curatore fallimentare contattava alcune Società specializzate nella stima di immobili e nella pubblicità legale e commerciale al fine di ottenere una manifestazione di interesse all'acquisto, nonché alla vendita degli immobili stessi. A tal proposito il Curatore effettuava anche un sopralluogo con i referenti commerciali e tecnici della Società GSD Srl, con sede a Lucera (FG), alla via San Rocco, 45 (P.iva 04231140718 - C.F. 04231140718) per avere un preventivo per delle spese necessarie per la esecuzione delle predette attività;

Il Fallimento [redacted], nella qualità di controllante della Società **IMMOBILIARE ELLEPI srl, è incapiente, mentre, quest'ultima, diretta proprietaria degli immobili**, è inattiva e non possiede fondi;

Stante la necessità di acquisire fondi per il fallimento, avuto riguardo della circostanza che **l'unica socia è la fallita** che non possiede attivo, occorre adottare la strategia più efficace al fine di acquisire attivo nell'interesse dei creditori del fallimento N.S.B. srl, alienando la quota sociale e/o gli immobili con la conseguente **messa in liquidazione della Società IMMOBILIARE ELLEPI srl;**

Secondo il legale della Curatela, avv. DE SIO, ad oggi **si profila sia la possibilità di una vendita competitiva della quota della controllata IMMOBILIARE ELLEPI srl** (intero capitale sociale detenuto dalla fallita), **che la possibilità di optare per la liquidazione, con la vendita degli immobili, della società IMMOBILIARE ELLEPI srl. In** entrambi i casi, sempre secondo il parere del legale, risulta indispensabile una stima degli immobili, a mezzo consulente della procedura, e successivamente una stima della quota, affidata ad un esperto competente in materia.

Sopraggiunte le due stime, individuata la modalità di liquidazione più opportuna per la procedura, dovrà intervenire opportunamente una modifica del programma di liquidazione.

INCARICO CONFERITO

A seguito di specifica richiesta del Curatore Fallimentare, avv. Walter BOSSA, del 10.06.2023, il Giudice Delegato, dott.ssa Caterina LAZZARA, con proprio Provvedimento del 20.07.2023 autorizzava la nomina dello scrivente **ing. Antonio PERROTTA,** n. C.F. PRRNTN54T02E716L, con studio in Lucera alla via Generale Ettore Cavalli n. 11, PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu per poter preventivamente*, redigere una perizia giurata finalizzata alla stima degli immobili di proprietà della Società IMMOBILIARE ELLEPI srl*, conferendogli l'incarico di stimare il valore dei seguenti immobili:

1) Fabbricato sito in Foggia, alla via Manfredonia n. 21, Piano T, riportato nel catasto fabbricati del detto Comune al foglio 77, particella 191, Categoria D/7, R.C. Euro 10.961,80, proprietà per 1000/1000;
2) Terreno in Foggia, riportato nel catasto terreni del detto Comune al foglio 77, particella 118, seminativo, classe 1, 35 are 5 ca, R.D. Euro 27,15 e R.A. Euro 12,67;
3) Terreno in Foggia, riportato nel catasto terreni del detto Comune al foglio 77, particella 396, seminativo, classe 4, 5 are 25 ca, R.D. Euro 1,22 e R.A. Euro 1,36;
4) Terreno in Foggia, riportato nel catasto terreni del detto Comune al foglio 77, particella 431, seminativo, classe 4, 5 are 7 ca, R.D. Euro 1,18 e R.A. Euro 1,31;

5) Terreno in Foggia, riportato nel catasto terreni del detto Comune al foglio 77, particella 453, seminativo, classe 1, 2 are 10 ca, R.D. Euro 1,63 e R.A. Euro 0,76.

L'accettazione dell'incarico ed il giuramento avvenivano telematicamente nelle forme di cui all'art. 193 cpc ed è stata trasmessa al Tribunale di Foggia nel fascicolo corrispondente in data 04.08.2023.

Gli accertamenti del caso sono stati fatti presso:

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Territorio. Servizi catastali (ex UTE);
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio. Servizio di pubblicità immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.);
- Agenzie immobiliari;
- Studi tecnici professionali

TUTTO CIÒ PREMESSO

Lo scrivente **ing. Antonio PERROTTA** regolarmente iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Foggia col n. 1020, in riferimento ai beni immobili di cui sopra, appartenenti alla Società IMMOBILIARE ELLEPI, dopo avere ispezionato gli stessi tenuto conto delle ispezioni e delle verifiche fatte presso i pubblici uffici, nonché dall'analisi della documentazione agli atti e di quella acquisita, redige la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ubicazione dei beni immobili

I beni immobili della società IMMOBILIARE ELLEPI SRL sono ubicati, lungo la direttrice per Manfredonia, nella immediata periferia della città di Foggia, e rappresentano un compendio immobiliare, avente accesso dal civico 21 di via Manfredonia tramite una strada privata, intersecante particelle di terreno appartenenti a terzi.

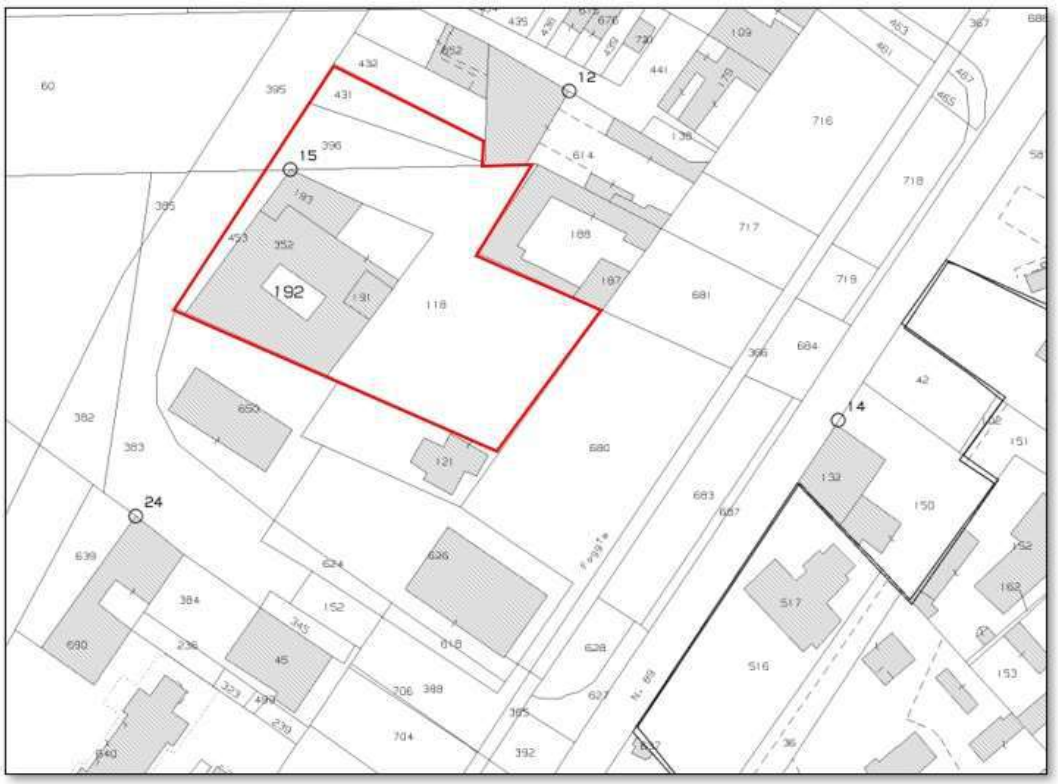


I beni sono costituiti da un capannone ad uso industriale di circa 2.400 mq inglobante preesistenti costruzioni, con annessi suoli scoperti ad uso piazzale e spazio di manovra. Il tutto per una superficie complessiva di mq catastali **7087**.





In catasto nel foglio 77 del comune di Foggia del quale si riporta il seguente stralcio



Il compendio confina con via Alfonso I D'Aragona, p.lla 432, 652, 614, 188, 680 (intersecata dalla strada di accesso), 121 e 650.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI.

Gli immobili in questione sono riportati nel foglio catastale n. 77 del Comune di Foggia con i seguenti identificativi:

Ufficio provinciale di: FOGGIA Territorio

Situazione aggiornata al : 27/10/2021

Soggetto selezionato

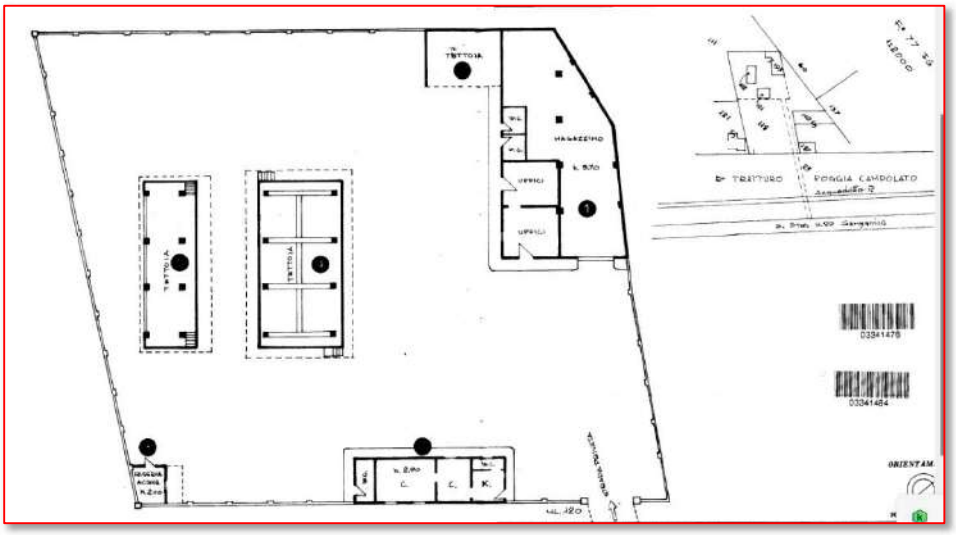
Tipo richiesta: **Attualità**
Denominazione: **IMMOBILIARE ELLEPI - S.R.L.** Sede: **FOGGIA (FG)**
Codice Fiscale: **03673080713**

Immobili individuati: 5

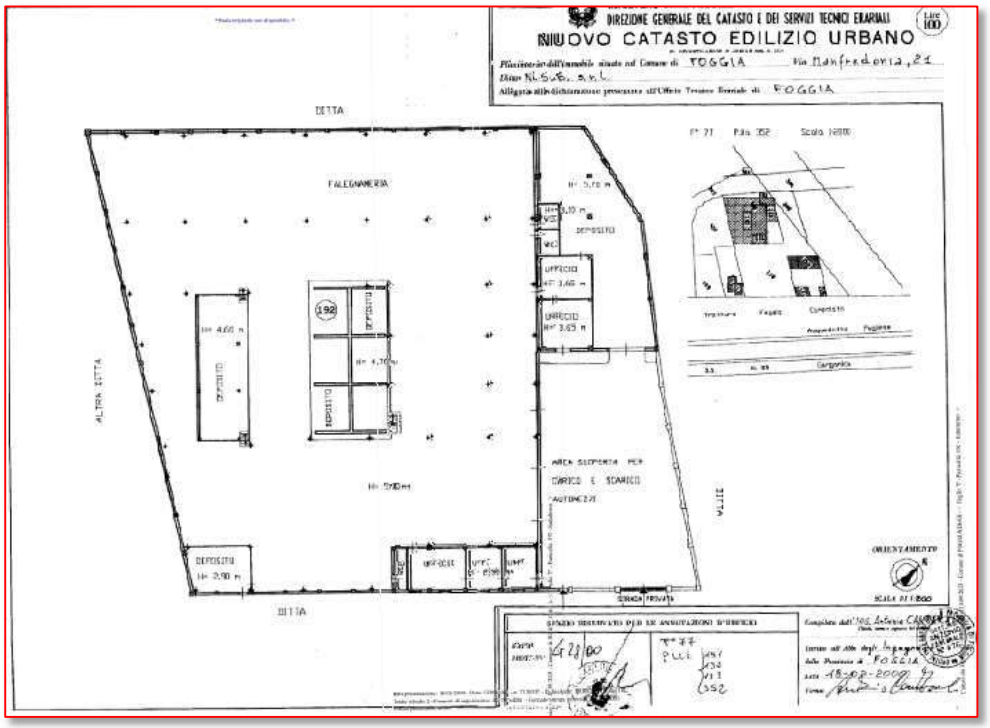
Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	F	Proprieta' per 1/1	FOGGIA(FG) VIA MANFREDONIA n. 21 Piano T	77	191		Zona 1 Cat.D/7			Euro: 10961,80		SI
○	T	Proprieta' per 1/1	FOGGIA(FG)	77	118		SEMINATIVO	01	9505	R.D. Euro: 27,15 R.A. Euro: 12,67	11990	
○	T	Proprieta' per 1/1	FOGGIA(FG)	77	996		SEMINATIVO	04	526	R.D. Euro: 1,22 R.A. Euro: 1,36	184480	
○	T	Proprieta' per 1/1	FOGGIA(FG)	77	481		SEMINATIVO	04	507	R.D. Euro: 1,18 R.A. Euro: 1,31	184480	
○	T	Proprieta' per 1/1	FOGGIA(FG)	77	463		SEMINATIVO	01	210	R.D. Euro: 1,63 R.A. Euro: 0,76	184480	

L'estratto di mappa riporta ancora le vecchie particelle riferite ai precedenti fabbricati inglobati nell'odierno capannone.
Infatti lo scrivente ha estratto la planimetria corrispondente alla particella 191 che è ancora associata alla vecchia attività ivi preesistente (distributore di carburanti).



l'attuale configurazione planimetrica (comunque non conforme allo stato dei luoghi) è invece associata alla p.lla 352.



La sovrapposizione della mappa catastale sull'aerofoto riproduce l'immagine seguente:



dalla quale si può riscontrare la presenza di un corpo aggiuntivo (in blu) occupante circa la metà della lunghezza del fronte del fabbricato non riportato nella documentazione catastale.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI.

IL MANUFATTO.

Come già accennato, l'ingresso al compendio immobiliare avviene tramite una strada privata che si imbocca dal civico n. 21 di via Manfredonia.

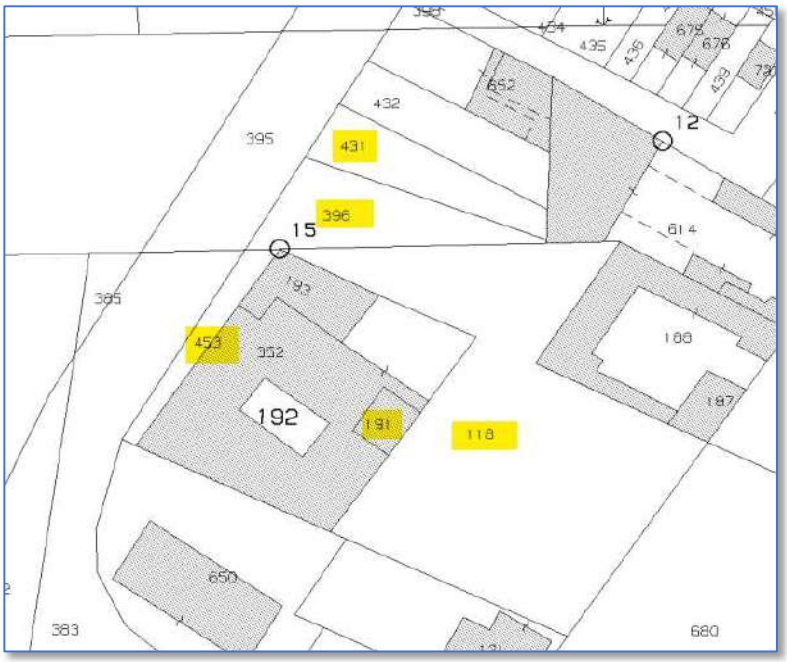




L'accesso è delimitato da un cancello metallico a scorrimento orizzontale arretrato rispetto al filo marciapiede. E' ancora presente in loco la vecchia insegna indicante la società fallita [redacted] e l'attività che svolgeva.
La strada privata, larga poco più di tre metri e asfaltata, prima di immettersi nei beni sopra indicati, interseca alcune particelle di terreno, e precisamente la 687 (marciapiede), la 683 la 366 e la 680 appartenenti a soggetti terzi (in verde nella planimetria che segue).



Proseguendo, si giunge ad una zona di terreno antistante il corpo di fabbrica che, al momento dell'accesso, era incolto e privo di alberi (p.lla 118 in parte). In fondo a tale terreno, sul lato destro, è presente un varco che porta ad una ulteriore porzione del terreno avente forma pressoché quadrangolare (restante parte della p.lla 118, p.lla 396 e 431). Lungo via Alfonso I D'Aragona è presente una striscia di terreno (p.lla 453) appartenente, anche questa, alla IMMOBILIARE ELLEPI srl. Tutti i terreni, al momento dell'accesso, erano incolti e in stato di abbandono.



Tramite un cancello metallico, posto in fondo alla strada privata di accesso, si perviene ad uno spazio recintato dal quale è possibile entrare all'interno del capannone e agli altri locali.







Da questo spazio esterno, tramite porta metallica ci si immette in un grande ambiente, destinato ad esposizione dei lavorati e dei prodotti in vendita.

Fatta eccezione dei manufatti preesistenti (due tettoie interne) la delimitazione interna degli spazi è stata attuata tramite leggeri pannelli divisori anche con lamiera grecata.

Le pareti perimetrali del capannone sono, per la maggior parte, costituite dal vecchio muro di recinzione in tufo, sormontato da elementi di lamiera grecata posti verticalmente a chiusura dello spazio residuo tra la recinzione e la copertura. Quest'ultima è caratterizzata di lamiere grecate, non omogenee, sostenute da travi in profilati metallici poggianti su reticolo di pilastrini metallici interni e perimetrali. L'illuminazione delle zone interne avviene tramite alcuni pannelli di copertura orizzontale trasparenti.

Lo stato attuale è riportato nella seguente planimetria elaborata dallo scrivente.
Il capannone è dotato di impianto elettrico del quale non è stata verificata l'efficienza. La pavimentazione è quasi del tutto in battuto di cemento.

La superficie dello spazio coperto ammonta a circa 2.000 mq
Allo stato attuale lo spazio costituente il capannone può essere suddiviso come segue:



1. Area scoperta carico/scarico mq 325;
2. Area di Lavoro/esposizione/carico/scarico mq 1.625;
3. Uffici mq 103;
4. Alloggi custode mq 85 con pertinenza esterna di mq 115;
5. Spogliatoi e servizi mq 18;
6. Deposito coperto mq 145.

Come si può rilevare dalla successiva aerofoto solo la copertura della tettoia di 100 mq e quella del corpo servizi-uffici-deposito hanno conservata la loro originaria struttura.



Rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale sono state eseguite lavorazioni esterne ed interne che hanno dato al fabbricato l'attuale configurazione.

In particolare:

1. È stata costruita una pensilina con struttura metallica in adiacenza al prospetto lunga circa 17 metri e larga metri 3, il prolungamento della quale è caratterizzata da una maglia strutturale metallica evidentemente, in passato, atta a sostenere pannelli trasparenti.
   Proprio quest'ultima struttura divide lo spazio esterno in due parti.
   - La prima lunga circa 7.5 metri dalla quale è possibile accedere ad un alloggio, destinato al custode.
   - La seconda parte, lunga m. 9.50 circa, costituisce una pertinenza ad un secondo alloggio custode.

   I due alloggi, separati da pannelli in cartongesso, sono alti 2.90 metri, come il limitrofo corpo uffici.




2. La zona esterna di accesso ai locali uffici di circa 55 mq è stata delimitata da due muretti, alti circa un metro, sormontati da struttura metallica contenente pannelli trasparenti. Lo spazio è coperto con lastre vetrate sostenute da struttura metallica orizzontale.
   I locali interni sono destinati ad uffici e struttura tecnica infatti al loro interno sono ancora presenti gli arredi del caso. Lo stato di conservazione di questi ambienti è normale.

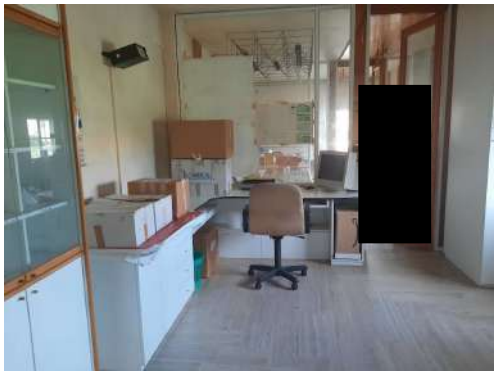












3. Il Corpo servizi-uffici-deposito collocato nella parte alta a destra e prospiciente lo spazio interno, al momento della ispezione conteneva mobili alla rinfusa ed alcuni elementi a deposito nella retrostante stanza.






Dal secondo locale si accede al deposito coperto (mq 145) posto a quota più bassa.





All'interno del capannone si accede tramite una serie di aperture metalliche che si affacciano nello spazio esterno recintato di cui si è già scritto.

Di seguito si riportano alcune riprese fotografiche riproducenti lo spazio espositivo, la zona carico/scarico e le zone lavorazioni.

Zona esposizione







Zona carico/scarico






Zona lavorazioni






IL TERRENO.

Il capannone appena descritto è prospiciente a terreni che, come già scritto sono incolti.
In catasto riportati come segue

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRO
	Foglio	p.lla	sub	qualità e classe		superficie mq	reddito		dati derivanti da
							Dominicale	Agrario	variazioni di
1	77	118		seminativo	1	3 505	27,15 €	12,67 €	Ufficio del 09/11/1999
2	77	396		seminativo	4	525	1,22 €	1,36 €	frazionamento del 20/11/1989
3	77	431		seminativo	4	507	1,18 €	1,31 €	frazionamento del 20/11/1990
4	77	453		seminativo	1	210	1,63 €	0,76 €	Uffico del 23/12/1989
					TOTALE mq	**4 747**			










REGOLARITA' EDILIZIA DEGLI IMMOBILI.

Dalle ispezioni fatte sui luoghi è emerso che molte parti del capannone "sembrano" essere il frutto di una edificazione "spontanea" e quindi priva di qualsiasi legittimazione urbanistica-edilizia.
A riprova di ciò sull'atto costitutivo della "IMMOBILIARE ELLEPI - S.R.L." del 24.06.2009 del notaio FABRIZIO PASCUCCI nell'art. 5 … riporta : …….

Fa presente che il ramo d'azienda in oggetto comprende, tra l'altro, il seguente bene immobile, e precisamente:
Comune di FOGGIA: compendio immobiliare, segnato dal civico ventuno di via Manfredonia, costituito da un capannone ad uso industriale di circa mq. 2400 (duemilaquattrocento), inglobante preesistenti fabbricati con annessi suoli scoperti ad uso piazzale e spazio di manovra, il tutto coprente una superficie di circa ***mq. 7.087*** *(settemilaottantasette);*
……..
Con riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, il signor [redacted], nella indicata qualità, previamente ammonita, dichiara che i fabbricati oggetto del presente atto furono costruiti in data antecedente al giorno uno settembre 1967 ***e che successivamente furono eseguiti, senza licenza o concessione, lavori consistenti nella realizzazione di un capannone industriale di circa mq. 2400*** *(duemilaquattrocento), inglobante i preesistenti fabbricati e che per tale abuso è stata presentata, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, presso il Comune di Foggia, in data 30 dicembre 1986, regolare domanda di condono edilizio, n. 395 prot. gen. e che sono state versate le intere somme dovute a titolo di oblazione con bollettini n. 11 in data 20 dicembre 1986, dell'importo di lire 1.271.000 …. , n. 318 in data 5 ottobre 1987 dell'importo di lire*
1.303.000 (….), n. 319 in data 5 ottobre 1987, dell'importo di lire 1.336.000 (…..), n. 320 in data 5 ottobre 1987, dell'importo di lire 1.369.000 (……..), n. 214 in data 17 maggio 1988, dell'importo

di lire 1.403.000 (……), n. 215 in data 17 maggio 1988, dell'importo di lire 1.439.000 (……), n. 66 in data 13 luglio 1988, dell'importo di lire 1.474.000 (……) e n. 67 in data 13 luglio 1988, dell'importo di lire 1.511.000 (…..), tutti eseguiti presso l'Ufficio Postale di Foggia sul conto corrente postale n. 255000.
Il signor [redacted], sempre nella indicata qualità, con riferimento alla domanda di sanatoria sopra descritta, dichiara altresì:
- *che non è stato a tutt'oggi notificato da parte del Comune di Foggia alcun provvedimento interruttivo dei procedimenti o di diniego della sanatoria, né sono state richieste somme a conguaglio;*
- *che l'immobile in oggetto non è soggetto a vincoli;*
- *che la domanda di concessione in sanatoria è completa e non dolosamente infedele;*
- *che si è provveduto alle necessarie variazioni e denunzie catastali, nonché agli ulteriori adempimenti prescritti dalla legge;*
- *che pertanto si sono verificate tutte le circostanze previste dalla legge per l'ottenimento della concessione in sanatoria.*

In merito la parte conferente si accolla nei confronti della società costituenda ogni responsabilità circa l'eventuale esito negativo della pratica di condono, obbligandosi a risarcire alla stessa società costituenda qualsiasi danno conseguente

In base a quanto sopra riportato appare evidente che l'intero capannone è, allo stato, da ritenersi abusivo in quanto privo di qualsiasi titolo abilitativo. La pratica di condono edilizio non appare proseguibile e conveniente visto che l'ottenimento della eventuale legittimazione urbanistico-edilizia comporterebbe limitazioni per il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati e, inoltre, ci sarebbe da verificare la compatibilità con la vigente destinazione urbanistica. Particolarmente significativo è il costo da sostenere per l'adeguamento statico /sismico del fabbricato.
Tutto ciò porta alla conclusione che valutare i beni immobili in questione considerando anche il capannone sarebbe estremamente controproducente per i costi da sostenere per renderlo agibile.
Ha invece valore il terreno su cui insiste il capannone ad esso asservito.

DESTINAZIONE URBANISTICA E FATTIBILITÀ EDILIZIA

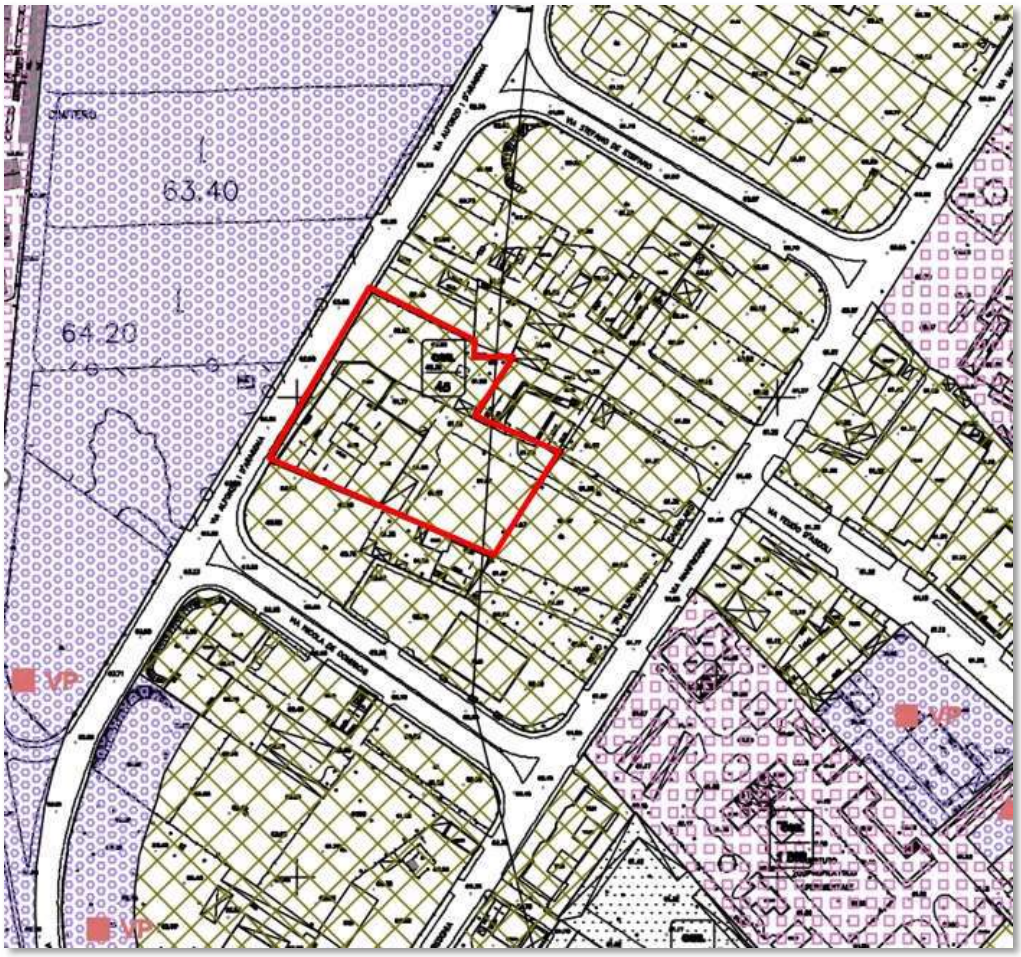
La superficie del terreno è pari a mq **7.087** così come asserito nell'atto di costituzione della "IMMOBILIARE ELLEPI - S.R.L." del 24.06.2009.
Per ricavare la sua potenzialità edificatoria è indispensabile sapere cosa prevede lo strumento urbanistico di Foggia per questa zona.



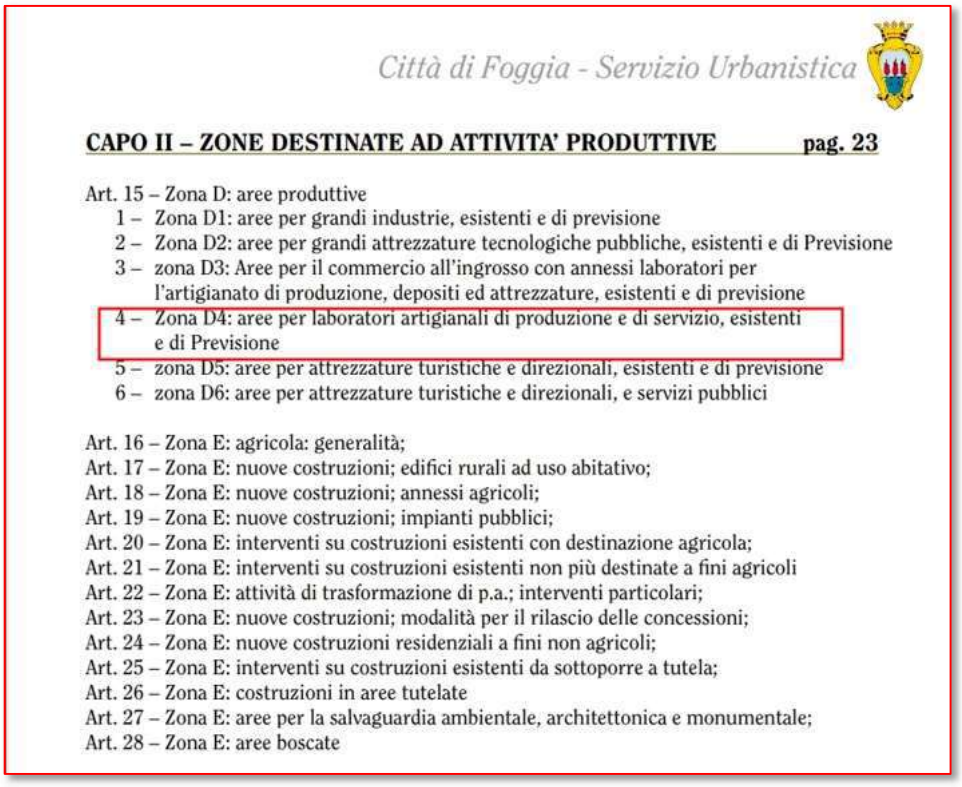
LO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE VIGENTE NEL COMUNE DI FOGGIA.

Il Comune di Foggia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.1005 del 20/07/2001, successivamente adeguato ed approvato definitivamente con D.G.R. n.154 del 10/02/2009;

Il terreno di cui si tratta, con la sua qualificazione urbanistica, è riportato nella tavola 7 del PRG del Comune di Foggia


63.40
64.20
VP
VP
VP


ZONE D
ZONA D1
AREE PER GRANDI INDUSTRIE
ZONA D2
AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE PUBBLICHE
ZONA D3
AREE PER IL COMMERCIO ALL'INGROSSO
ZONA D4
AREE PER LABORATORI ARTIGIANALI
ZONA D5
AREE PER ATTREZZATURE TURISTICHE DIREZIONALI
ZONA D6
AREE PER ATTREZZATURE, DIREZIONALI E SERVIZI PUBBLICI
OSSERVAZIONI ACCOLTE IN TERMINI DI RICONOSCIMENTO DELLO STATO DI FATTO
N°: 77



Città di Foggia - Servizio Urbanistica

CAPO II – ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE **pag. 23**

Art. 15 – Zona D: aree produttive
1 – Zona D1: aree per grandi industrie, esistenti e di previsione
2 – Zona D2: aree per grandi attrezzature tecnologiche pubbliche, esistenti e di Previsione
3 – zona D3: Aree per il commercio all'ingrosso con annessi laboratori per l'artigianato di produzione, depositi ed attrezzature, esistenti e di previsione
4 – Zona D4: aree per laboratori artigianali di produzione e di servizio, esistenti e di Previsione
5 – zona D5: aree per attrezzature turistiche e direzionali, esistenti e di previsione
6 – zona D6: aree per attrezzature turistiche e direzionali, e servizi pubblici

Art. 16 – Zona E: agricola: generalità;
Art. 17 – Zona E: nuove costruzioni; edifici rurali ad uso abitativo;
Art. 18 – Zona E: nuove costruzioni; annessi agricoli;
Art. 19 – Zona E: nuove costruzioni; impianti pubblici;
Art. 20 – Zona E: interventi su costruzioni esistenti con destinazione agricola;
Art. 21 – Zona E: interventi su costruzioni esistenti non più destinate a fini agricoli
Art. 22 – Zona E: attività di trasformazione di p.a.; interventi particolari;
Art. 23 – Zona E: nuove costruzioni; modalità per il rilascio delle concessioni;
Art. 24 – Zona E: nuove costruzioni residenziali a fini non agricoli;
Art. 25 – Zona E: interventi su costruzioni esistenti da sottoporre a tutela;
Art. 26 – Zona E: costruzioni in aree tutelate
Art. 27 – Zona E: aree per la salvaguardia ambientale, architettonica e monumentale;
Art. 28 – Zona E: aree boscate

In particolare il terreno viene qualificato come "ZONA D4 – AREE PER LABORATORI ARTIGIANALI" per la quale è stata accolta la osservazione allo strumento urbanistico n. 45.

Tale zona viene trattata nel dettaglio all'interno del capitolo 15.4 delle Norme Tecniche di Esecuzione dello strumento urbanistico in questione che riporta quanto segue.

ART 15 - ZONA D - AREE PRODUTTIVE PER L'ATTIVITA' SECONDARIE E TERZIARIE
15.4 - Zona D4 - Aree per laboratori artigianali di produzione e di servizio, esistenti e di previsione.
Comprende le aree destinate agli insediamenti per attività artigianali e piccole industrie leggere con I 'esclusione dei magazzini commerciali.
Le zone di cui al presente titolo dovranno essere utilizzate con esclusione delle lavorazioni che possono provocare inquinamenti nocivi o anche soltanto molesti, sempre che nell'uno e nell'altro caso non vengano adottati impianti idonei alla neutralizzazione e depurazione di fumi e polveri, di acque di scarico e all'eliminazione di rumori e suoni inquinanti. Non potranno essere impiegate materie esplosive o pericolose.
Gli indici di riferimento sono i seguenti:
– Densità Fondiaria: (da fissare) 18

18 Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione, dell'adeguamento del PRG a seguito delle deliberazioni regionali, dovrà fissare il parametro relativo alla densità fondiaria.

– Rapporto di copertura: 1/2
– Altezza massima: 11,00 mt. (misurata all'estradosso del piano di copertura);
– Distanza minima dai confini: 5,00 mt.
– Distanza minima dai cigli stradali: 5,00 mt.
– Distanza minima tra i fabbricati: 10,00mt.

Per le modalità d'intervento; le destinazioni d'uso e le stesse esclusioni valgono le indicazioni di cui al paragrafo relativo alle zone D1.:

Gli impianti esistenti non rientranti nelle disposizioni di cui sopra potranno effettuare solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Interventi più radicali potranno essere autorizzati solo previo progetto d'insieme che dimostri il ristabilimento dei requisiti di cui sopra. Oltre agli edifici destinati alla lavorazione sarà consentita la costruzione di magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici di natura ricreativa aziendale, al servizio degli addetti all'industria, uffici ed edifici adibiti al soggiorno solo diurno di persone addette ad attività comunque connesse con la produzione industriale (vedi articolo 12 comma 13), negozi o spacci di natura commerciale comunque connessi con l' attività produttiva in ragione di una sola unità per un massimo di 150 mq. complessivi di superficie netta utile, nonché alla residenza notturna per il personale di sorveglianza, custodia, direzione e per la proprietà (fino ad un massimo di 2 alloggi per 200 mq. complessivi di superficie netta abitabile).

II 30% dell'area dovrà essere destinato:
- 20% a parcheggi e piazzali di manovra;
- 10% a verde privato, alberato con essenze a foglia non caduca e ad alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 50 mq. Le aree a verde saranno collocate preferibilmente verso i confini della proprietà.

Alla domanda di concessione edilizia dovrà essere allegato il progetto di sistemazione dell'area inedificata secondo le procedure indicate nel paragrafo precedente.
Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati ad uno strumento urbanistico esecutivo (P.P. e/o P.L.) esteso a uno o più maglie intesi come comparto minimo di intervento ex art. 21 Legge Regionale 56/80 con l'obbligo del reperimento degli standards ex art. 5 D.M. n. 1444 del 02/04/1968.19
In detta zona è consentita la commercializzazione diretta dei prodotti dell'azienda insediata.

Destinazioni ammesse.
Nella zona immediatamente adiacente il terreno in questione, appartenente alla "IMMOBILIARE ELLEPI - S.R.L." ed aventi la medesima destinazione urbanistica, sono stati costruiti due manufatti di forma rettangolare costituiti da tre piani fuori terra. La destinazione dei volumi, in base a quanto appare dall'esterno, è di tipo commerciale, di servizi con qualche possibile unità abitativa. Il tutto è verosimilmente conforme alle destinazioni di cui alla zona D1 alla quale fa richiamo l'art. 15.4 che tratta la zona D4 alla quale appartiene il ns terreno.

Non avendo le norme tecniche indicato alcun indice di fabbricabilità, demandando a ciò Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione, dell'adeguamento del PRG a seguito delle deliberazioni regionali, lo scrivente ha determinato indirettamente la possibile densità fondiaria analizzando le caratteristiche geometriche dei due fabbricati di cui sopra e rapportandoli alle corrispondenti superficie di terreno.
Da questa analisi si è ricavata, prudenzialmente, una densità fondiaria pari a **2,6 mc/mq** circa.

FATTIBILITA' EDILIZIA - DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA REALIZZABILE.

Le Norme Tecniche di esecuzione del PRG di Foggia nel caso di nuova edificazione, come nel caso di specie, prevedono la redazione e l'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (P.P. e/o P.L.) esteso a uno o più maglie intesi come comparto minimo di intervento ex art. 21 Legge Regionale 56/80 con l'obbligo del reperimento degli standards ex art. 5 D.M. n. 1444 del 02/04/1968.
Nel caso delle zone "D" a tal riguardo il D.M.1444/68 dispone:

art. 5. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

l rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

4) *nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;*
5) *nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.*

e quindi si impone solo di lasciare almeno il 10% della superficie del lotto a parcheggi e verde.
Stabilita la potenzialità edilizia della superfice in trattazione si procede ora alla individuazione del suo più probabile valore di mercato del fondo.

INDAGINE TERRITORIALE, STATISTICA ED ECONOMICA.
Un primo dato da considerare è l'andamento del mercato immobiliare della città di Foggia anche in considerazione del suo futuro prossimo.

La città di Foggia
il comune di Foggia ha un andamento demografico che manifesta una decrescita che negli ultimi 20 anni ha portato ad una perdita di popolazione passando da 155.188 (riferiti al 2001) a 146.803 abitanti (riferiti al 2021). Tutto ciò è in linea con l'andamento demografico di quasi tutte le città della provincia di Foggia.
Tale dato, che è imputabile sicuramente a vari fattori, dimostra che, verosimilmente, allo stato non c'è una particolare richiesta/necessità di tipologie edilizie abitative.
Discorso diverso potrebbe essere fatto per gli edifici destinati a servizi e a piccole attività produttive

Analisi economica preliminare
.Il terreno di cui si tratta, urbanisticamente, è destinato ad **"***Aree per laboratori artigianali di produzione e di servizio, esistenti e di previsione"*.
Verosimilmente ci potrebbero essere particolari attrattive in tale senso visto che proprio sul terreno confinante sono stati realizzati due fabbricati che, attualmente risultano utilizzati per tali destinazioni. Ma bisogna anche considerare che da molto tempo il terreno in trattazione è stato posto in vendita e, visto lo stato attuale, si deve concludere che alcuna trattativa si è mai concretizzata. Ciò a riprova di un basso interesse da parte di possibili operatori economici.



Ciò evidentemente è anche dovuto alla poca chiarezza urbanistica riguardante proprio questa zona (l'Indice di fabbricabilità non è definito nello strumento urbanistico che prevede anche la redazione di un piano particolareggiato per la edificazione).
Inoltre da indagini fatte dallo scrivente presso professionisti locali, si è appreso che proprio sulla stessa "insula" urbanistica, sono stati elaborati studi di fattibilità senza aver riscontro di interesse da parte di imprenditori specifici.

LA STIMA - PROCESSO DI VALUTAZIONE DEL TERRENO

Non essendoci alcuna convenienza economica per il mantenimento dell'attuale stato dei luoghi, Il valore dei beni immobili della società "ELLEPI IMMOBILIARE" coincide esclusivamente con quello del terreno, che è, comunque, edificabile.
Chi scrive, però, non dispone degli atti di compravendita dei terreni limitrofi per cui risulta impossibile procedere alla stima utilizzando il valore di mercato per poter fare una comparazione, con aree simili.
Il valore dell'area può essere allora determinato secondo l'aspetto economico del **valore di trasformazione,** in relazione alla sua specifica destinazione d'uso proprio per il mercato edilizio della zona.
Si mette in evidenza che tale terreno è posto su una delle direttrici principali di Foggia, quella verso Manfredonia.

Il valore di trasformazione.
La stima di un'area edificabile secondo tale aspetto economico viene effettuata frequentemente in quanto l'edificazione si può sempre considerare come la destinazione ordinaria per questo tipo di terreno. Il criterio del valore di trasformazione, come già accennato, si applica anche quando non si ha un numero sufficiente di prezzi di mercato relativi ad aree simili per effettuare la stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato.

Momento di stima: attualità (dicembre 2023).
Si procederà allora alla stima del sedime in questione, attraverso l'usuale procedimento del *valore di trasformazione*, in relazione alla sua specifica destinazione "**Zona D4 - Aree per laboratori artigianali di produzione e di servizio, esistenti e di previsione".**

Il valore di un ipotetico edificio realizzabile è la sintesi del contributo recato da due fattori produttivi:

suolo + costruzione

L'incidenza area sul valore dell'edificato rappresenta la quota del valore del prodotto edilizio finito che può essere attribuita al fattore produttivo "suolo".
Il ricorso alla "incidenza area" consente quindi di esprimere il giudizio di stima sul valore dei terreni edificabili al netto di tutti gli altri fattori produttivi impiegati nel processo di trasformazione urbanistica, fra cui il contributo di costruzione,
Il procedimento estimativo sopra richiamato traguarda essenzialmente il bilancio dell'operazione di trasformazione edilizia ipotizzabile su di un bene (nel caso in specie di un'area edificabile) attraverso un'analisi sintetica dell'ipotetico flusso di cassa, ricavi attesi e costi previsti, esprimibili con la risoluzione della seguente equazione:

$$Vtr = (Vmp-Ktr)/q^n$$

Esplicitabile in

$$Vtr = [Vmp–(kc+Cc+St+Of+Sg+P)]/(1+r')^n$$

Dove:

Vtr = Valore di mercato del bene nello stato di fatto (nel presente caso valore di un metro quadrato di superficie calpestabile di un generico fabbricato con la destinazione specifica);
Vmp = Valore unitario di mercato del prodotto edilizio in seguito alla operazione di trasformazione;
q **=** (1+ r')
n = tempo occorrente per la realizzazione dell'intervento 2,5 anni
r' = Saggio di attualizzazione = 6%
Kc = Costi di produzione, al netto del fattore produttivo "terra";
$1/q^n$ = Fattore di anticipazione.
Cc = Contributo di costruzione
St = Spese tecniche
Of = Oneri finanziari
Sg = Spese generali 10% di Kc
P = 15 % di Kc . Profitto al lordo di tasse e imposte

Entrando nel merito della determinazione delle singole componenti che intervengono nella stima del valore di mercato del sedime in questione, tenendo conto di quanto prescritto dal nuovo strumento urbanistico, attraverso il procedimento del "Valore di trasformazione", vengono adesso illustrate le risultanze delle valutazioni effettuate.

Vmp = Valore finale di mercato del prodotto edilizio.

Tale Valore può essere ricavato sia da dati forniti i sia dall'Agenzia delle Entrate che da quelli estrapolabili dai siti di vendita specializzati. Ulteriori informazioni sono state attinte dalle interrogazioni di operatori economici/professionali operanti in zona.

Agenzia delle Entrate

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Periferica/VIA SAN SEVERO, VIA SANT'ALFONSO DEI LIGUORI, VIA MANFREDONIA, VILLAGGIO ARTIGIANI, VIALE FORTORE, VIA CASTIGLIONE, RIONE DIAZ

Codice di zona: D10

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	900	1150	L	5	7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Ma questi dati sono riferiti ad un edificio in normali condizioni, non ad una nuova fabbrica. La differenza è significativa se solo si considera che una nuova unità immobiliare può soddisfare tutte le esigenze e richieste dell'acquirente che, quindi, non si dovrebbe "adattare" in termini di gusti e funzionalità, all'esistente.
Consegue che il valore indicato dall'agenzia delle Entrate, per adeguarlo ad un valore "a nuovo" dovrebbe essere incrementato di una cifra occorrente per adeguare "l'usato" al concreto gusto ed alla concreta necessità. Tale cifra può essere quantificata in circa 350,00 €/mq.
Consegue che il più probabile valore unitario di mercato, a nuovo, di una unità immobiliare da realizzare in tale zona deve considerarsi pari a

1.150+350= **1.500,00 €/mq = Vmp**

Tale valore, nella sostanza, coincide con quello ottenuto dall'analisi di proposte di vendita nella stessa zona e dalle indagini fatte presso professioni sti locali.

Kc = Costi di produzione, al netto del fattore produttivo "terra";

Il valore del costo di costruzione unitario (€/mq) di edificio per destinazioni civili, In base a computi metrici estimativi acquisiti per costruzioni similari e tenendo conto delle indagini di mercato effettuate presso professionisti di Foggia operanti nel settore dell'edilizia civile, di edificio, si aggira intorno a **900,00 - 1.000,00 €/mq** (tale variabilità dipende dalla destinazione specifica e dal grado di finitura del fabbricato).

Il Dirigente del Comune di Foggia, ing. Concetta ZUCCARINO, con propria relazione di calcolo del 30.07.2023, aggiornava il costo di costruzione unitario per nuova edificazione in **€ 908.71/mq** di costruito, in linea con la determinazione analitica fatta dallo scrivente (mediante computi metrici estimativi) e della indagine di mercato fatto interpellando operatori economici locali.
Pertanto per il caso di specie si assume

Kc = 910,00 €/mq

Cc = Oneri di urbanizzazione e Contributo di costruzione

Le componenti degli oneri per il rilascio del Permesso di Costruire sono stabilite direttamente dall'Amministrazione Comunale in base a precisi parametri e secondo aliquote riportate in apposite tabelle.
A tal proposito si deve riscontrare che le tabelle elaborate dal Comune di Foggia (Deliberazione n. 116 del 06.09.2023 e corrispondente relazione di calcolo) non trattano esplicitamente la zona Omogenea "D" interessante la presente stima. Pertanto i valori che si utilizzeranno di seguito saranno quelle che fanno riferimento ad una zona ritenuta più affine a quella trattata; in particolare la TABELLA B/1 relativa alla Z.O.T. "C".
N.B. Vista la indeterminazione dei parametri urbanistici si considera la voce corrispondente a demolizione e ricostruzione e quella relativa alle nuove costruzioni per l'aliquota.

Calcolo oneri di urbanizzazione e costi di costrzuzione.			
indice di fabbricabilità > 2,5 mc/mq			
all. dellibera n. 116 dle 06/07/2023 Tabella B/1- "C" - Z.O.T. "C"			
demolizione e ricostruzione			
oneri per urbanizzazioni	€/mq	coeff	ridotti €/mq
U.P.	14,75	0,7	10,325
U.S.	30,13	0,7	21,091
U.T.	44,88	0,7	**31,416**
oneri per costi di costruzione		aliquota	
costo di costruzione aggiornato	908,71 €	5%	**45,44 €**
TOTALE ONERI		**€/mq**	**76,85 €**

Pertanto il valore complessivo degli oneri per la zona in considerazione ammonta a

Cc = 76,85 €/mq

Spese tecniche St.

L'entità delle spese tecniche è parametrizzata in percentuale sul costo di costruzione Kc ponendolo generalmente, per la provincia di Foggia, pari **all'9%.**

Oneri finanziari Of.

Gli interessi passivi sono calcolati applicando un tasso di interesse passivo alle spese. **3,5%.**

Spese Generali Sg

Son quantificate forfetariamente nel **10%** del costo di costruzione Kc

Profitto. P

Il profitto, comprensivo delle spese di commercializzazione, spettante all'imprenditore ordinario per la promozione e l'organizzazione della trasformazione è quantificato nel **15%** del costo di costruzione Kc.

Fattore di anticipazione $1/q^n$

Ipotizzando **n = 2,5 anni** per la realizzazione dell'intervento (approvazione progetto esecutivo, ottenimento del titolo abilitativo, costruzione dell'edificio, esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria) e applicando un saggio di attualizzazione **r' pari al 6%** (saggio di sconto che tiene conto del rischio dell'intervento).

Applicando la relazione di cui sopra con i valori appena indicati si ricava il valore unitario di superficie calpestabile del generico fabbricato da eseguire.

CALCOLO VALORE UNITARIO DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE DEL MANUFATTO		
Voci	**incidenza**	**valori (€/mq)**
RICAVI		
Vmp		**1 500,00 €**
Costi		
Kc		910,00 €
Cc		76,85 €
St	9% di Kc	81,90 €
Of	3,5% su Kc+Cc+St	37,41 €
Sg	10% di Kc	91,00 €
P	15% di Kc	136,50 €
Totale costi di trasformazione Ktr		**1 333,66 €**
Vmp-Ktr		**166,34 €**
	Valore UNITARIO ATTUALIZZATO Vtr=	**143,79 €**

CALCOLO DELLE VOLUMETRIA REALIZZABILE.

Considerando un indice di fabbricabilità pari a quello dei due limitrofi appezzamenti di terreno e cioè **I_f= 2,6 mc/mq**, tenuto conto che la superficie complessiva del terreno in considerazione è pari a mq. 7.087 si ricava una volumetria realizzabile paria mq

7087*2.6= 18.426 mc.

La superficie lorda vendibile di fabbricato **(Slv**) si può ottenere dividendo la volumetria appena ricavata per l'altezza media di un piano il quale, visto che l'altezza consentita per i manufatti nella zona in considerazione è di 11 metri, sarà 11/3 = 3,66 m (si considerano edificabili tre livelli di fabbricato).
Per cui avremo.

Slv= 18.426/3.66= 5.025 mq

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL SUOLO.

Avendo calcolato il valore unitario della superficie edificabile **(€ 143.79/mq)**, per ottenere il valore complessivo del terreno bisogna moltiplicare tale valore per la superficie lorda vendibile **(Slv = 5.025)**.
Si ricava che il più probabile valore di mercato del suolo edificatorio, e quindi degli immobili di proprietà della "IMMOBILIARE ELLEPI Srl", è pari a :

V = mq 5.025 x 143.79 €/mq = 722.544,8 € arrotondabile a € 722.500,00
(settecento ventiduemila/500 €)

Corrispondente ad un valore unitario del suolo di €

722.500/7087= 101,95 €/mq

CONCLUSIONI.

In base a quanto sopra riportato, in adempimento all'incarico ricevuto di: *redigere una perizia giurata finalizzata alla stima degli immobili di proprietà della Società IMMOBILIARE ELLEPI srl, lo* scrivente ing. Antonio PERROTTA, quale perito stimatore dei beni immobili appartenenti alla IMMOBILIARE ELLEPI srl riportati in catasto nel Comune di Foggia con i seguenti identificativi:

Ufficio provinciale di: FOGGIA Territorio

Situazione aggiornata al : 27/10/2021

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**
Denominazione: **IMMOBILIARE ELLEPI - S.R.L.** Sede: **FOGGIA (FG)**
Codice Fiscale: **03673080713**

Immobili individuati: 5

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	F	Proprieta' per 1/1	FOGGIA(FG) VIA MANFREDONIA n. 21 Piano T	77	191		Zona 1 Cat.D/7			Euro: 10961,80		SI
○	T	Proprieta' per 1/1	FOGGIA(FG)	77	116		SEMINATIVO	01	8505	R.D. Euro: 27,15 R.A. Euro: 12,67	11990	
○	T	Proprieta' per 1/1	FOGGIA(FG)	77	996		SEMINATIVO	04	525	R.D. Euro: 1,22 R.A. Euro: 1,36	184480	
○	T	Proprieta' per 1/1	FOGGIA(FG)	77	491		SEMINATIVO	04	507	R.D. Euro: 1,18 R.A. Euro: 1,31	184480	
○	T	Proprieta' per 1/1	FOGGIA(FG)	77	463		SEMINATIVO	01	210	R.D. Euro: 1,63 R.A. Euro: 0,76	184480	

ritiene che il più probabile valore di mercato di questi sia pari a

€ 722.500,00

(settecento ventiduemila/500,00 €)

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

ALLEGATI:

1) documentazione catastale
2) Normativa tecnica PRG Foggia
3) Deliberazione commissione straordinaria di Foggia n. N. 116 del Registro del 06/09/2023
4) Tabelle riepilogative calcolo oneri edilizi di Foggia

Lucera 19 dicembre 2023

Il tecnico stimatore
Ing. Antonio PERROTTA

Data presentazione: 20/10/1970 - Data: 13/09/2023 - n. T116410 - Richiedente: PRRNTN54T02E716L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (374X512) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Il 77 fol 191 –

MODULARIO F. - Cat. 2. T. - 300

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 30

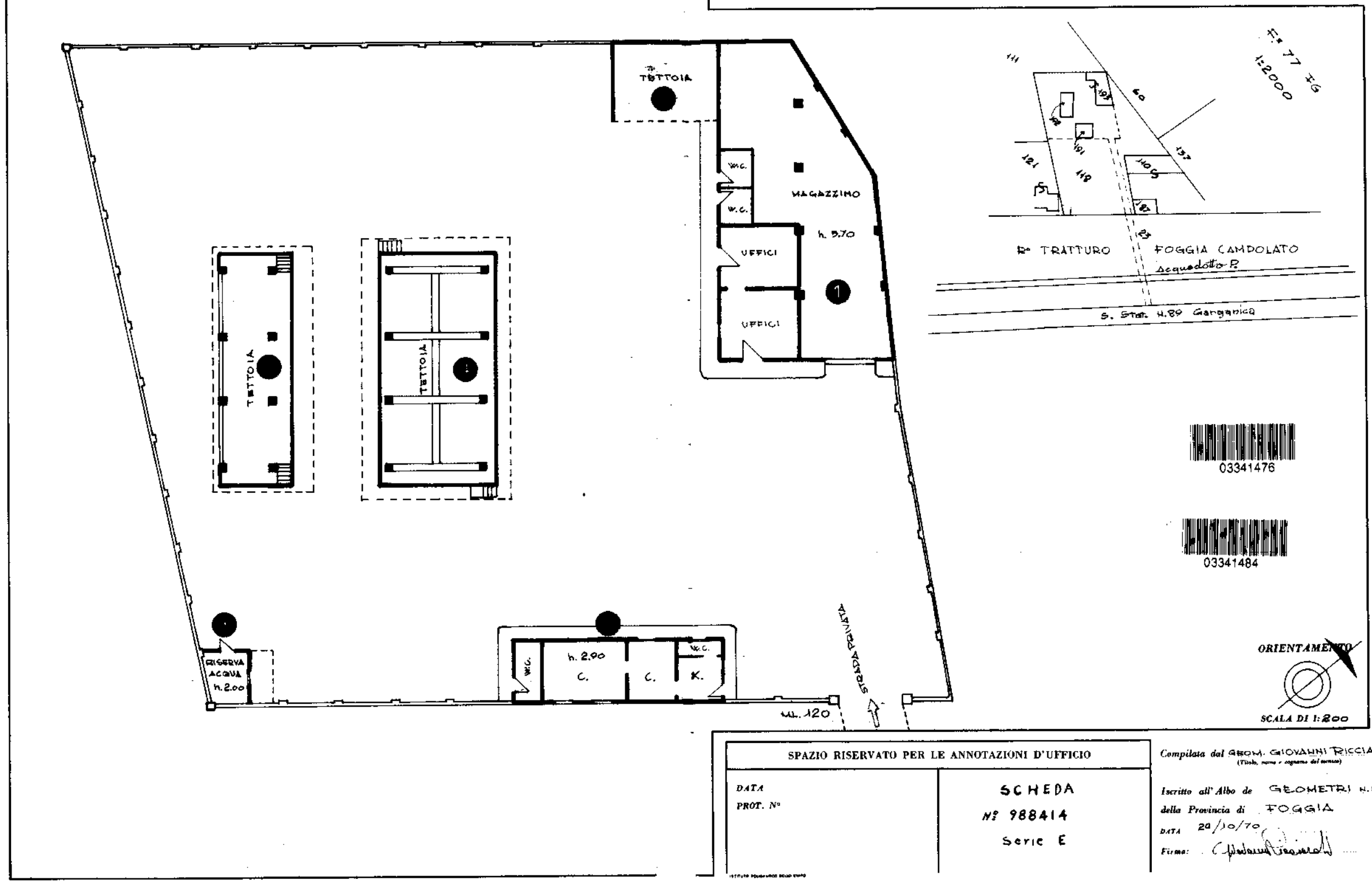
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA *Via* S. STAT. 89 GARGANICA (ZON. SALNITRO)

Ditta PIBIGAS IDROCARBURI ED AFFINI S.p.A. CON SEDE IN MILANO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA *PROT. N°*	SCHEDA N° 988414 Serie E

Compilata dal GEOM. GIOVANNI RICCIARDI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI *n.* 980
della Provincia di FOGGIA
DATA 20/10/70
Firma: Giovanni Ricciardi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2023 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 77 - Particella 193 - Subalterno > - Uiu graffata
VIA MANFREDONIA n. 21 Piano T

10 metri

Data presentazione: 20/10/1970 - Data: 13/09/2023 - n. T116410 - Richiedente: PRRNTN54T02E716L

Data presentazione: 18/02/2000 - Data: 13/09/2023 - n. T139357 - Richiedente: PRRNTN54T02E716L

* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 386

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 100

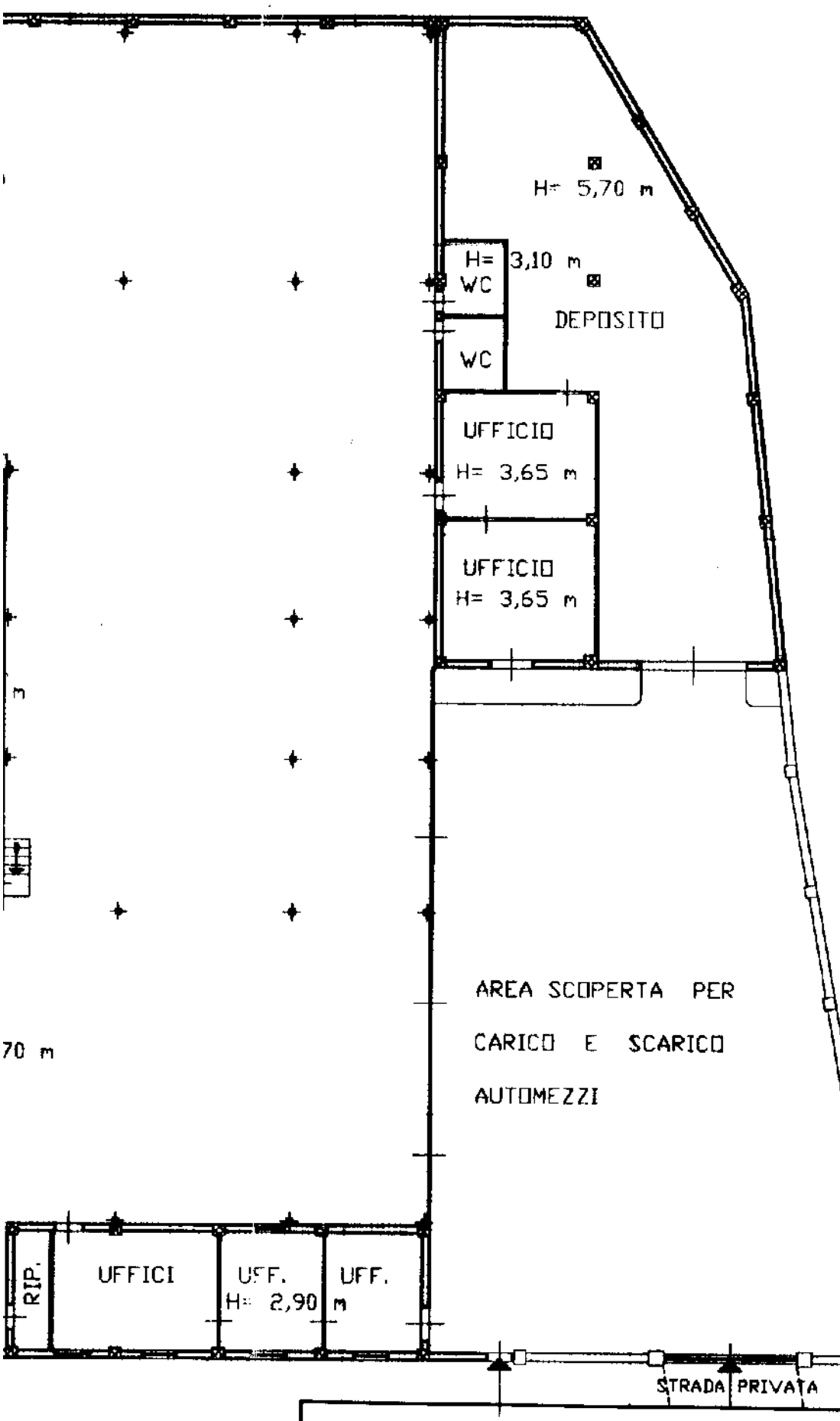
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(*R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652*)

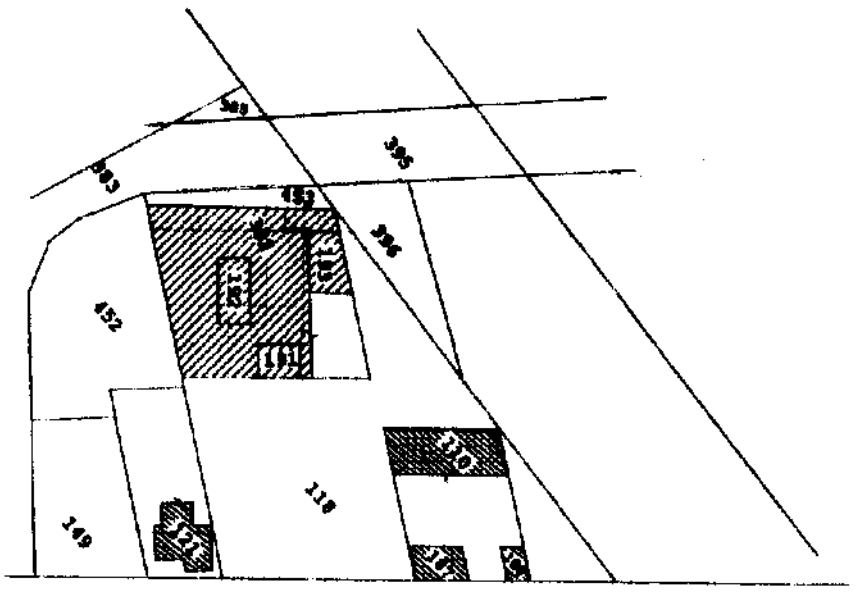
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA *Via* Manfredonia, 21

Ditta N.S.B. s.r.l.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



F° 77 P.lla 352 Scala 1:2000



ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° G28/00

F° 77
P.LLE 191
192
193
352

Compilata dall' ING. Antonio CANTARALE
(*Titolo, nome e cognome del tecnico*)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri

della Provincia di FOGGIA

DATA 18-02-2000

Firma:

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI FOGGIA
DOTT. ING. ANTONIO CANTARALE
N° 976

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2023 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 77 - Particella 352 - Subalterno >

Data presentazione: 18/02/2000 - Data: 13/09/2023 - n. T139357 - Richiedente: PRRNTN54T02E716L
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

I.P.S. OFFICINA C.V. - ROMA

Data presentazione: 18/02/2000 - Data: 13/09/2023 - n. T139357 - Richiedente: PRRNTN54T02E716L

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 306

* Scala originale non disponibile. *

NU

Planimetria dell'

Ditta N. S. B

Allegata alla dic

DITTA

FALEGNAMERIA

ALTRA DITTA

H= 4,60 m

DEPOSITO

192

DEPOSITO

H= 4,70 m

DEPOSITO

H= 5,70 m

H=
WC

WC

UFFI
H= 3

AR

CA

AU

DEPOSITO
H= 2,90 m

RIP.

UFFICI

UFF.
H= 2,90 m

UFF.

DITTA

SPA

DATA

PROT. N°

I.P.S. OFFICINA C.V. - ROMA

1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2023 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 77 - Particella 352 - Subalterno >

Data presentazione: 18/02/2000 - Data: 13/09/2023 - n. T139357 - Richiedente: PRRNTN54T02E716L
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Comune di Foggia
Assessorato all'Urbanistica

P.R.G.
norme tecniche di esecuzione

Ricognizione normativa delle norme tecniche di esecuzione del Piano Regolatore Generale di Foggia – Testo coordinato con le prescrizioni di cui alla Delibera di Giunta Regionale n.7914 dell'11 novembre 1997 e alla Delibera di Giunta Regionale n.1005 del 20 luglio 2001



Coordinatore Area Tecnica
ing. Francesco Paolo Affatato

Servizio Urbanistica
geom. Leonardo Mainieri

Assessore all'Urbanistica
arch. Michele Salatto

Sindaco di Foggia
dott. Orazio Ciliberti

P.R.G. norme tecniche di esecuzione

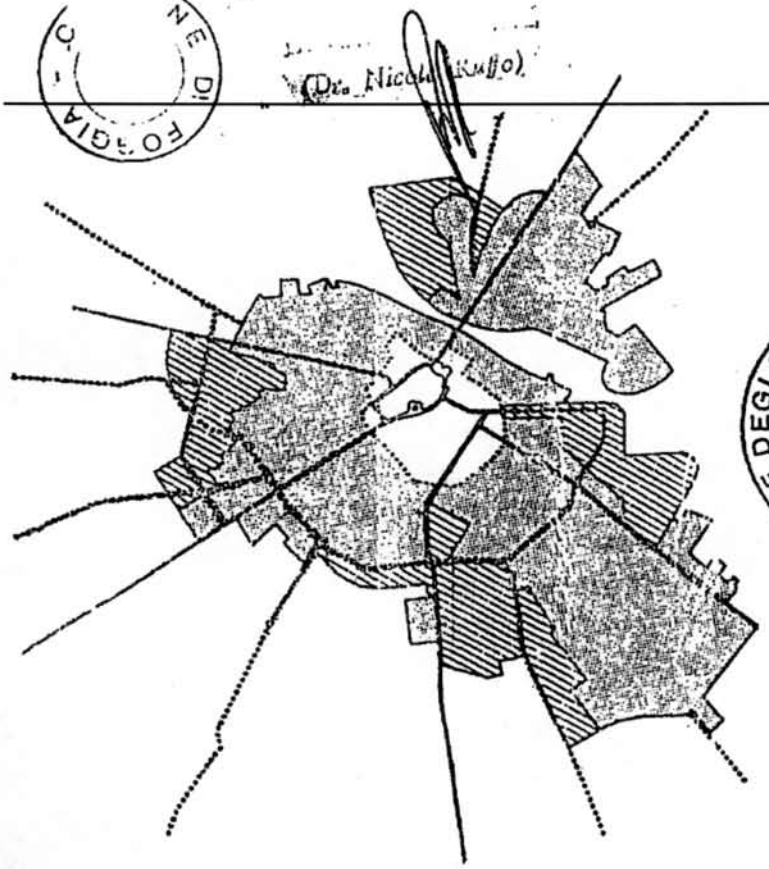
FOGGIA '92

P.R.G.

NORME TECNICHE DI ESECUZIONE

Fo

11 OTT. 1995



IL PROGETTISTA

arch. LEONARDO BENEVOLO

arch. ALESSANORO BENEVOLO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA
Dott. Arch. BENEVOLO Leonardo n. 499

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA
Dott. Arch. BENEVOLO Alessandro n. 1163

IL SINDACO

STUDIO ARCHITETTI BENEVOLO

arch. LEONARDO BENEVOLO
arch. ALESSANDRO BENEVOLO

collaboratori:

arch. CRISTINA COSTA

arch. MARCO FANTONELLI

INDICE NORME TECNICHE DI ESECUZIONE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI pag. 11

CAPO I – PARTE GENERALE

Art. 1 – Finalità delle norme
Art. 2 – Ambito di applicazione delle norme
Art. 3 – Elaborati costitutivi del P.R.G.
Art. 4 – Efficacia delle norme di P.R.G.
Art. 5 – Suddivisione in zone del territorio comunale

CAPO II – CATEGORIE E INDICI EDILIZI pag. 12

Art. 6 – Definizione delle categorie degli investimenti edilizi

1. Singole opere edilizie
   - interventi di manutenzione
   - manutenzione ordinaria
   - manutenzione straordinaria

2. Interventi d'insieme su un edificio
   - Restauro
   - Ristrutturazione edilizia
   - Ampliamento
   - Sopraelevazione
   - Demolizione e ricostruzione
   - Nuova costruzione

3. Interventi d'insieme su un complesso di edifici
   - Restauro urbanistico
   - Ristrutturazione urbanistica
   - Sostituzione urbanistica

Art. 7 – Definizione dei parametri ed elementi stereometrici

1 – Altezza dei fabbricati
2 – superficie coperta
3 – Volume
4 – Distacco tra gli edifici
5 – Distanza dai confini
6 – arretramento dalle strade
7 – Lotto edificabile

Art. 8 – definizione degli indici

1 – indice di densità fondiaria

2 – indice di densità territoriale
3 – indice o rapporto di copertura

Art. 9 – definizione delle destinazioni d'uso
1 – residenza in senso stretto
2 – artigianato di servizio
3 – commercio al dettaglio
4 – commercio all'ingrosso
5 - produzione
6 - autotrasporti
7 - attività direzionale
8 - attività di ristoro e svago
9 - attività di servizio sociale e culturale
10 - attività agricola a carattere aziendale singola o interaziendale
11 - residenza agricola
12 - residenza industriale o artigianale
13 - direzionale amministrativa produttiva
14 - attività di rifornimento carburanti per autotrazione
15 - attività di ristoro e vendita al dettaglio a carattere stagionale
16 - attività sportiva

TITOLO II – ZONIZZAZIONE

CAPO I – ZONE DI USO PUBBLICO **pag. 18**

Art. 10 – Aree di uso pubblico definite dal quadro generale dei servizi (Aree SP)
a) Aree per l'istruzione
b) Aree per attrezzature d'interesse comune
c) Aree per verde attrezzato
d) Aree per parcheggi

Art. 11 – Aree per le urbanizzazioni primarie

Art. 12 – aree per le urbanizzazioni secondarie

Art. 13 – aree per le attrezzature pubbliche d'interesse generale (Zona F)
a) Aree per attrezzature scolastiche di grado superiore
b) Attrezzature sanitarie
c) Parchi a scala urbana e territoriale
d) Altre infrastrutture

Art. 14 – infrastrutture stradali, ferroviarie e aeronautiche; fasce di rispetto cimiteriale

CAPO II – ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE pag. 23

Art. 15 – Zona D: aree produttive
1 – Zona D1: aree per grandi industrie, esistenti e di previsione
2 – Zona D2: aree per grandi attrezzature tecnologiche pubbliche, esistenti e di Previsione
3 – zona D3: Aree per il commercio all'ingrosso con annessi laboratori per l'artigianato di produzione, depositi ed attrezzature, esistenti e di previsione
4 – Zona D4: aree per laboratori artigianali di produzione e di servizio, esistenti e di Previsione
5 – zona D5: aree per attrezzature turistiche e direzionali, esistenti e di previsione
6 – zona D6: aree per attrezzature turistiche e direzionali, e servizi pubblici

Art. 16 – Zona E: agricola: generalità;
Art. 17 – Zona E: nuove costruzioni; edifici rurali ad uso abitativo;
Art. 18 – Zona E: nuove costruzioni; annessi agricoli;
Art. 19 – Zona E: nuove costruzioni; impianti pubblici;
Art. 20 – Zona E: interventi su costruzioni esistenti con destinazione agricola;
Art. 21 – Zona E: interventi su costruzioni esistenti non più destinate a fini agricoli
Art. 22 – Zona E: attività di trasformazione di p.a.; interventi particolari;
Art. 23 – Zona E: nuove costruzioni; modalità per il rilascio delle concessioni;
Art. 24 – Zona E: nuove costruzioni residenziali a fini non agricoli;
Art. 25 – Zona E: interventi su costruzioni esistenti da sottoporre a tutela;
Art. 26 – Zona E: costruzioni in aree tutelate
Art. 27 – Zona E: aree per la salvaguardia ambientale, architettonica e monumentale;
Art. 28 – Zona E: aree boscate

CAPO III – ZONE DESTINATE PREVALENTEMENTE ALLA RESIDENZA pag. 32

Art. 29 – zone residenziali A, B e C: definizioni

Art. 30 – zone residenziali e miste: destinazioni d'uso ammesse

Art. 31 – zona A: aree edificate di interesse storico, ambientale ed architettonico

Art. 32 – zona A1: Città Murata pag. 33

a) Unità edilizie
1. generalità
2. interventi su un'intera unità edilizia
3. interventi su parti di unità edilizia
4. interventi su più unità edilizie

b) Modalità d'intervento
5. generalità
6. manutenzione ordinaria
7. manutenzione straordinaria



8. interventi su parti di unità edilizia
9. restauro parziale
10. ristrutturazione parziale
11. demolizione parziale
12. ripristino parziale
13. interventi su intere unità edilizie
14. restauro
15. ristrutturazione
16. demolizione senza ricostruzione
17. ripristino
18. interventi su un insieme di unità edilizie

c) Tipologie
19. generalità
20. edifici speciali civili
21. edifici speciali religiosi
22. edifici privati non residenziali
23. palazzi
24. palazzetti
25. edifici plurifamiliari
26. abitazioni minori
27. grotte e locali interrati
28. edifici costruiti in conseguenza dei P.R.G. del 1894 e del 1933
29. edifici costruiti in conseguenza dei P.R.G. del 1956

d) Norme generali
30. norme generali per l'intervento edilizio nella parte centrale della città
31. norme per il mantenimento degli arredi urbani storici e per la regolamentazione degli esercizi commerciali
32. posti macchina
33. interventi sugli spazi scoperti
34. modalità di presentazione dei progetti

Art. 33 – zona A2: sobborghi antichi pag. 45

a) Unità edilizie
1. generalità

b) Modalità d'intervento
2. manutenzione ordinaria
3. manutenzione straordinaria
4. interventi su parti di unità edilizia
5. restauro parziale
6. ristrutturazione parziale
7. demolizione parziale
8. ripristino tipologico parziale

9. interventi su interi isolati
10. restauro
11. ristrutturazione
12. ripristino tipologico
13. interventi su un insieme di isolati

c) Tipologie
14. generalità
15. abitazioni minori
16. edifici speciali religiosi
17. edifici costruiti in conseguenza del P.R.G. del 1956

d) Norme generali
18. norme generali per l'intervento edilizio nella parte centrale della città
19. norme per il mantenimento degli arredi urbani storici e per la regolamentazione degli esercizi commerciali
20. modalità di presentazione dei progetti

Art. 34 – zona B: aree urbane edificate di recente impianto: generalità pag. 50

1. zona B1: edilizia residenziale organizzata per isolati
2. zona B2: edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati
   a) zona B2.1: edilizia residenziale già esistente
   b) zona B2.2: edilizia residenziale nuova
3. zona B3: edilizia residenziale su aree soggette a piano esecutivo
4. zona B4: borgate rurali

Art. 35 – zona C: edilizia residenziale di espansione pag. 53

1. Zona C1: edilizia residenziale su aree pubbliche
2. zona C2: edilizia residenziale su suoli già urbanizzati
3. zona C3: edilizia mista: residenziale e direzionale

Art. 36 – Norme speciali per i distributori di carburante

TITOLO III – ATTUAZIONE DEL P.R.G pag. 54

Art. 37 – modalità di attuazione del P.R.G. - generalità
Art. 38 – programma pluriennale di attuazione
Art. 39 – strumenti urbanistici esecutivi previsti dal P.R.G.
Art. 40 – interventi edilizi diretti
Art. 41 – comparto e fasi di attuazione del P.R.G.
Art. 42 – onerosità della concessione edilizia in presenza o meno di strumento esecutivo

TITOLO IV – NORME FINALI **pag. 56**

Art. 43 – disciplina delle aree sottoposte a vincoli
Art 44 – precari edilizi
Art 45 – strumenti urbanistici esecutivi vigenti
Art 46 – tutela e sviluppo del verde
Art 47 – costruzioni irregolari
Art 48 – cambiamento di destinazione di zona
Art 49 – concessioni in deroga
Art 50 – utilizzazione degli indici di fabbricabilità
Art 51 – riferimenti legislativi

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – PARTE GENERALE

ART. 1 – FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme tecniche di esecuzione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti delle misure di salvaguardia prevista dalla legge 3/11/1952 n. 1902 e successive modificazioni.

ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme sono integralmente sostitutive delle norme tecniche di esecuzione allegate al P.R.G. adottato il 2/7/1956 e approvato il 2/6/1963, e si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazioni urbanistica ed edilizia del Comune di Foggia.

Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto debbono essere osservate nella stesura dei piani attuativi e nella redazione dei singoli progetti edilizi.

ART. 3 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Il P.R.G. è costituito oltre che, dalle presenti norme tecniche di esecuzione, dai seguenti elaborati:
Relazione illustrativa e allegati;
Tav. 1 – Inquadramento territoriale – scala 1:250.000;
Tav. 2 – Pianificazione vigente nel territorio agricolo – scala 1: 50.000;
Tav. 3 – Territorio Comunale; uso attuale del suolo – scala 1: 25.000;
Tav. 4 – Territorio Comunale; veicoli esistenti e da apporre – scala 1: 25.000;
Tav. 5 – Territorio Comunale; uso futuro del suolo – scala 1: 25.000;
Tav. 6 – Organismo urbano; suddivisione in zona – scala 1:5.000;
Tav. 7 – Parte centrale della città; suddivisione in zone – scala 1: 2.000 (n. XII tavole);
Tav. 8 – Zona A1: disciplina urbanistica dettagliata – scala 1: 500 (n. III tavole);
Tav. 9 – Prescrizione per aree soggette a piani esecutivo – scala 1: 1.000 (n. III tavole)

ART. 4 – EFFICACIA DELLE NORME DI P.R.G.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivi e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.
Per le zone rappresentate in tavole e scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio.

ART. 5 – SUDDIVISIONE IN ZONE NEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone.

Per ogni zona sono precisate nei successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere e le trasformazioni consentite.

CAPO II – CATEGORIE E INDICI EDILIZI

ART. 6 – DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale vengono classificate secondo le seguenti categorie d' intervento. In sede di rilascio di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere indicata la categoria di intervento che viene realizzato.

Valgono le norme dell'art. 31 della legge 457/1978, con le seguenti precisazioni:

6.1- SINGOLE OPERE EDILIZIE

6.1.1 – Interventi di manutenzione

Gli interventi di manutenzione riguardano singole opere su strutture o rifiniture esterne o interne, per conservare o ripristinare il loro aspetto originario, oppure insiemi di opere interne che non modificano l'assetto distributivo e costruttivo e le destinazioni d'uso dell'organismo edilizio.

Gli interventi di manutenzione richiedono autorizzazione non onerosa.

6.1.2 – Manutenzione ordinaria

Sono opere di manutenzione ordinaria quelle di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'edificio (pavimenti, rivestimenti, infissi, tinteggiatura e ecc.) e quelle necessarie ad integrare e/o mantenere in efficienza i servizi igienici e gli impianti tecnologici esistenti.

6.1.3 – Manutenzione straordinaria

Sono opere di manutenzione straordinaria quelle necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, al fine di mantenere e migliorare l'efficienza dell'edificio o dei singoli alloggi, per realizzare e integrare i servizi igienici e tecnologici. Non devono essere modificati i volumi, le superfici delle singole unità immobiliari e destinazioni d'uso.

6.2 - INTERVENTI DI INSIEME SU UN EDIFICIO

6.2.1 – Restauro edilizio

Un insieme sistematico di opere rivolte a conservare un edificio e ad adeguarlo agli usi moderni compatibili rispettando le sue caratteristiche tipologiche e morfologiche. Gli interventi di restauro richiedono autorizzazione non onerosa.

6.2.2 - Ristrutturazione edilizia

E' un insieme sistematico di opere rivolte a trasformare un organismo esistente, e ad ottenere un nuovo organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali opere comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la demolizione con ricostruzione di una parte della superficie utile non eccedente il 50% e l' eliminazione, la modifica o I'inserimento di nuovi elementi o impianti.

Gli interventi di ristrutturazione richiedono concessione onerosa.

6.2.3 – Ampliamento

E' un intervento che ha il fine di ingrandire un fabbricato esistente creando maggiore volume.

6.2.4 – Sopraelevazione

E' un intervento per ingrandire un fabbricato esistente in senso verticale.

6.2.5 - Demolizione e ricostruzione

E' un intervento - autorizzato con un'unica concessione - di demolizione totale o superiore al 50% della superficie utile, di un manufatto e dl sostituzione con un altro conforme alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale o di piano attuativo.

6.2.6 - Nuova costruzione

Si intende un nuovo manufatto realizzato su un'area libera.

Gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione richiedono concessione onerosa.

6.3 - INTERVENTI DI INSIEME SU UN COMPLESSO DI EDIFICI

6.3.1 - Restauro urbanistico

E' un insieme sistematico di interventi edilizi appartenenti a tutta la gamma precedentemente elencata, che tende a conservare, a riqualificare e ad adeguare all'uso attuale un tessuto edilizio esistente, rispettando la sua struttura originaria. Gli interventi di restauro urbanistico sono subordinati all'approvazione di un piano esecutivo o di recupero.

6.3.2 - Ristrutturazione urbanistica

E' un insieme sistematico di interventi edilizi appartenenti a tutta la gamma precedentemente elencata, che tende a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con un altro in parte diverso, modificando anche il disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di un piano esecutivo.

6.3.3 - Sostituzione urbanistica

E' un insieme sistematico di interventi edilizi che tende a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con un altro del tutto diverso. Gli interventi di sostituzione urbanistica sono subordinati all'approvazione di un piano esecutivo.

ART 7 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRl ED ELEMENTI STEREOMETRICI

7.1 - Altezza dei fabbricati

L'altezza degli edifici e definita come la distanza misurata in verticale dall'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fino al livello del suolo pubblico o privato naturale prima del progetto. E' ammesso il computo dell'altezza dal piano di riporto del terreno originario quando tali movimenti di terra non superino l'altezza di metri uno e siano eseguiti per adeguare la quota di campagna a quella della pubblica via o piazza.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici ricavati, a seguito di

scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione.

Quando il sottotetto risulti utilizzabile a scopo residenziale, l'altezza va riferita al punto medio dell'intradosso delle falde stesse comprese fra I'imposta e il colmo.

Nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza considerata è la media di quella misurata agli estremi del fronte delle singole porzioni di facciata aventi altezze diverse.

Dal computo dell'altezza dell'edificio sono esclusi i volumi tecnici, i vani scala eccedenti il piano di copertura per accedere a terrazze praticabili di copertura dell'edificio, le sovrastrutture di edifici industriali motivate da prescrizioni igienico -sanitarie e gli eventuali volumi tecnologici (carri ponte, ecc).

L'altezza netta dei locali abitabili, nei fabbricati di nuova costruzione, non potrà essere inferiore a mt. 2,70. Per i locali ricavati all'ultimo piano ed aventi soffitto inclinato, I ' altezza minima assoluta all'imposta del tetto non potrà essere inferiore a mt. 2,10 con un'altezza media di almeno mt. 2.70. Qualora al piano terreno del fabbricato siano previsti locali da adibire ad abitazione, la loro altezza netta dovrà essere almeno di mt. 2,70, ma con il pavimento sovralzato di almeno mt. 0,30 sul terreno circostante; in ogni caso la quota minima del soffitto del piano terra non dovrà essere, agli effetti dell' abitabilità del piano terra stesso, inferiore a mt. 3,00 sul terreno.

II piano terra dei fabbricati, qualora sia destinato ad attività commerciali dovrà avere un'altezza netta minima di mt. 2,70 con un minimo di 10 cm. di sopraelevazione sul marciapiede atto ad impedirvi I 'afflusso delle acque meteoriche. Qualora dalla soletta di copertura del piano terra sopra citato si abbiano aggetti sul suolo pubblico o anche privato ma di uso pubblico, l'altezza del piano terra sarà regolata dalle norme relative agli aggetti stessi.

Nel caso di edifici classificati in zona A secondo le norme di cui agli articoli 13 e seguenti, la realizzazione di attività commerciali sarà possibile anche in deroga alle altezze minime previste per garantire il mantenimento delle strutture orizzontali o particolari soffittature.[1]

7.2 - Superficie coperta.

Si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e di normali aggetti (gronde, pensiline, ecc.) che non superino i mt. 2,40 di sporgenza.[2]

7.3 - Volume

II volume di una costruzione comprende tutto ciò che è realizzabile fuori terra, e viene calcolato moltiplicando la superficie coperta (di cui ai paragrafo 2) per l'altezza (di cui ai paragrafo 1).

Come per la determinazione dell'altezza, nel calcolo del volume non vengono considerati i volumi tecnici (di cui al paragrafo 1 - comma 6), le rientranze della costruzione con profondità massima di mt. 1,50, le pensiline, i cornicioni di gronda, i portici ed i passaggi anche interni ma di uso pubblico, i portici e le logge di uso privato purché non superino, come superficie coperta, il 20% della superficie coperta dell'intero edifi-cio. La quota eccedente viene a far parte del volume dell'edificio a tutti gli effetti.

1 Secondo la D.R.G. n. 6320 del 13/11/89 l'altezza massima (Hm) dell'edificio è "quella misurata in un punto qualsiasi del perimetro del fabbricato, a partire dal livello del marciapiede o, qualora manchi, dal livello della strada o della piazza o del terreno circostante, comunque sistemato o del piano di campagna, fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio, escluso i volumi tecnici se la copertura è a terrazzo o a tetto con pendenza fino al 40%, ovvero fino al piano meridiano fra l'estradosso dell'ultimo solaio e la quota di colmo della copertura del tetto, qualora le relative falde abbiano una pendenza media superiore al 40%."

2 Secondo la D.G.R. n. 6320 del 13/11/89 la superficie coperta (Sc) è la proiezione orizzontale di tutte le parti entro terra e fuori terra dell'edificio, comprese quelle in oggetto.

Per gli edifici ad uso industriale o artigianale come anche per gli accessori agricoli, non viene computato il volume determinato dalla struttura di copertura.[3]

7.4 - Distacco fra gli edifici

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte, anche tra due corpi di fabbrica di uno stesso edificio, così come definite dal paragrafo 2.
Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a 4,00 mt.[4]

7.5 - Distanza dai confini

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini del lotto edificabile. Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a 4,00 mt.
E' sempre consentita la costruzione in addossamento ai confini del lotto, con conven-zione tra i confinanti da trascrivere, a cura e spese del proprietario, nei pubblici registri. La distanza dai confini tra zone non omogenee deve essere sempre almeno di 5,00 mt; nel caso in cui si verifichi la circostanza di una proprietà unica che include 2 tipologie d'area all' interno di una zona di completamento, è ammessa la costruzione a confine tra le due aree disomogenee.[5]

7.6 - Arretramento dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata entro e fuori terra dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendenti quindi, oltre alla sede veicolare, marcia-piedi, fossi demaniali (anche intubati da privati) o scarpate, spazi di parcheggio, ecc. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione all'Ammini-strazione Comunale.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.R.G. o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade.
Le disposizioni di cui ai paragrafi 4, 5, 6, non si applicano per le ricostruzioni da effettuarsi nelle zone A.[6]

7.7 - Lotto edificabile

Si intende L'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con I 'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dalla edificazione, espressamente previste nel P.R.G.

3 Secondo la D.R.G. n. 6320 del 13/11/89 il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano è determinato moltiplicando la superficie di piano (Sp) per la rispettiva altezza (Hp). Il volume dei piani seminterrati è computato per la parte comunque emergente. I volumi tecnici non sono computati.

4 Secondo la D.R.G. n. 6320 del 13/11/89 "le distanze tra edifici (df) è rappresentata da minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati contermini , esclusi i balconi aperti."

5 Secondo la D.R.G. n. 6320 del 13/11/89 "la distanza dei confini (dc) è rappresentata dal minimo distacco del fabbricato dai confini del lotto, esclusi i balconi totalmente aperti."

6 Secondo la D.R.G. n. 6320 del 13/11/89 "la distanza dalla strada (ds) è la minima distanza tra il più vicino ciglio stradale ed il fabbricato esclusi i balconi totalmente aperti."

ART. 8 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI

8.1 - Indice di densità fondiaria

Stabilisce il volume per ogni metro quadrato di superficie del lotto (mc./mq.), con riferimento alle definizioni di cui al paragrafo 3 dell'art. 7.

Questo indice si applica al rilascio delle singole concessioni.

Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovranno essere detratte le quantità corrispondenti agli edifici già esistenti.

Quando venga realizzata l'edificazione corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce I'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione di quanto realizzato o all'eventuale aumento degli indici di piano), in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà detta superficie non possa essere più considerata nel dimensionamento di nuovi edifici da realizzare. L'Ufficio Tecnico Comunale terra un registro che contempli i vincoli dei singoli mappali alle costruzioni.

Qualora ad un lotto gia sfruttato si accorpi un altro lotto mai sfruttato o sfruttato in parte, e possibile riconsiderare la volumetria complessiva risultante da tale accorpamento.

II Comune ha la facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione e obbligatoria per le zone agricole.[7]

8.2 - Indice di densità territoriale

Si applica ai piani esecutivi (piani particolareggiati, piani di lottizzazione e piani di zona). Stabilisce il volume (mc./mq.) o la superficie lorda utilizzabile (mc./mq.) per ogni metro quadrato di. superficie del comparto interessato dal piano esecutivo. In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengono destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.[8]

8.3 - Indice o rapporto di copertura

E' il rapporto fra la superficie coperta (art. 7, par. 2) e la superficie del lotto edificabile corrispondente (art. 7, par. 7):[9]

ART. 9 - DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Ogni intervento edilizio sul territorio è volto a realizzare, mediante costruzioni nuove o interventi sull'esistente, un nuovo assetto espressamente richiesto per una destinazione d'uso specifica dell'opera.

Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le caratteristiche dell'opera medesima. Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale.

Tali definizioni si applicano a tutte le zone del territorio, urbanizzato o meno, con l'esclusione degli edifici appartenenti alla zona omogenea A, per i quali valgono le definizioni di cui all'art. 22 delle presenti norme.

7 Secondo la D.R.G. n. 6320 del 13/11/89 "l'indice di fabbricabilità territoriale (I.F.T.) è dato dal rapporto tra il volume fabbricabile, espresso in metri cubi, e la superficie territoriale, espressa in metri quadrati."

8 Secondo la D.R.G. n. 6320 del 13/11/89 "la densità territoriale è data dal rapporto tra numero di abitanti e superficie territoriale."

9 Secondo laD.R.G. n. 6320 del 13/11/89 "il rapporto di copertura (Rc) è dato dalla percentuale di superficie coperta (sc) rispetto alla superficie fondiaria (sf)."

9.1 - Residenza in senso stretto

Residenza con annesso unicamente l'artigianato di servizio, non molesto e compatibile con la zona.

9.2 - Artiqianato di servizio

Artigianato non molesto e senza emissioni nocive di alcun genere, con accesso indipendente, a conduzione familiare diretta.

9.3 - Commercio al dettaglio

Vendita diretta al consumatore in apposito locale adeguato, con accesso diretto dalla pubblica via (negozio), nel rispetto delle norme tecniche previste dal piano commerciale di cui alla legge 11 giugno 1971 n. 426.

9.4 - Commercio all'inqrosso

Servizio di vendita e distribuzione di beni di consumo a chi esercita il commercio al dettaglio.

La tipologia può comprendere locali senza accesso diretto dalla pubblica via, eventualmente interrati per depositi e magazzini.

9.5 - Produzione

Attività produttive industriali o artigianali con attrezzature che, per importanza e numero di addetti, richiedono appositi locali ed edifici, senza emissioni moleste o nocive di alcun genere.

9.6 - Autotrasporto

Attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

9.7 - Attività direzionali

Uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.

9.8 - Attività di ristoro e svago

Attività di ritrovo e/o ristoro a conduzione pubblica o privata.

9.9 - Attività di servizio sociale e culturale, libere associazioni, biblioteche, ecc.

9.10 - Attività agricola propriamente detta a carattere aziendale singolo o Interaziendale

Conduzione e lavorazione del fondo con rotazione di colture e trasferimento del prodotto all'alimentazione del bestiame sul fondo, o con trasformazione vitivinicola.

9.11- Residenza agricola

Residenza per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo con le caratteristiche stabilite dalle leggi nazionali e regionali.

9.12 - Residenza industriale o artigianale

Residenza all'interno della recinzione della fabbrica per I 'attività produttiva industriale o artigianale (par. 5), limitata a n. 2 alloggi per complessivi 200 mq. di superficie netta abitabile.

9.13 - Direzionale amministrativa produttiva

Attività direzionale, tecnica, amministrativa all'interno della fabbrica per I'attività produttiva industriale o artigianale in ragione di 70 mq. di superficie utile o comunque non superiore a 0,10 mq. per ogni mq. lordo di superficie utile destinata all'attività produttiva vera e propria compresi i servizi ad essa connessi ed i depositi.

9.14 - Attività di rifornimento carburanti per autotrazione

Distribuzione di carburanti con deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

9.15 - Attività di ristoro e vendita al dettaglio a carattere stagionale

Attività in chioschi per la distribuzione delle bevande, prodotti alimentari, prodotti al consumo e vendita oggetti ricordo, esercitata con licenza temporanea.

9.16 - Attività sportive

Esercizio di attività sportiva in genere all'aperto o al coperto.

TITOLO II - ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONE Dl USO PUBBLICO

ART. 10 - AREE PER I SERVIZI PUBBLICI Dl INTERESSE LOCALE (Aree SP)

Sono le aree di proprietà pubblica o privata a servizio del sistema residenziale e produttivo ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 765/67[10] e degli articoli 3 e 4 del DIM n. 1444/68.

Ogni intervento nelle zone di espansione deve garantire il reperimento dl tali aree da cedere al Comune mediante apposita convenzione, o per le quali il Comune si impegna ad intervenire mediante acquisizione.

L'insieme di queste aree è suddiviso in quattro categorie: aree per I' istruzione, aree per attrezzature d'interesse comune, verde attrezzato e parcheggio.

Per le aree già destinate a questo uso alla data di adozione del P.R.G., le singole destinazioni restano confermate e vincolate all'uso attuale. Qualora I 'organizzazione dell'area e la dotazione di spazi accessori fosse diversa o al di sotto di quella prevista nei successivi paragrafi relativi alle singole categorie in previsione, I 'Amministrazione Comunale o gli Enti preposti provvederanno al loro adeguamento.

10.a) Aree per l'istruzione

Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici fino al grado dell'obbligo. Comprendono il sedime vero e proprio dell'istituto e gli spazi di pertinenza dello stesso interni alla recinzione (spazi verdi, per il gioco, parcheggi di servizio, aree di manovra, ecc), con I'esclusione dei parcheggi per il pubblico e di eventuali attrezzature sportive di uso non esclusivo dell'istituto scolastico.

Sono a loro volta suddivise in aree per asili nido e scuole materne aree per scuole elementari, aree per scuole medie.

La nuova edificazione dovrà rispettare le leggi ed i regolamenti vigenti ed inoltre le seguenti prescrizioni:

Rapporto di copertura: 1/3

Almeno la metà dell'area di pertinenza dovrà essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola.

Dovranno essere previsti parcheggi nelle misura prescritta dalle leggi vigenti.

10.b) Aree per attrezzature d'interesse comune

(le disposizioni che seguono vanno conformate al D.M. n. 1444/68 ed alla Delibera G.R. n. 6320/89)

Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature di diversa natura: chiese e servizi religiosi, servizi di enti assistenziali, sedi di uffici pubblici e privati, attrezzature commerciali locali ecc.

Sono a loro volta suddivise in aree per attrezzature religiose (chiese, oratori, ecc.), aree per attrezzature culturali (musei, biblioteche, ecc.), aree per attrezzature ricreative (circoli vari, cine

10 La L. 765/67 è stata sostituita dalla L. 10/77, disposizione quest'ultima abrogata dall'art. 136 D.P.R. 66/2001, che a sua volta è stata sostituita dal D.L. 122/02, conv. in L. 1/8/2002 n° 185.

ma, grandi magazzini, mercati rionali, ecc.) e aree per attrezzature civiche (uffici pubblici e privati, sedi e installazioni di enti, uffici amministrativi, ecc.).

L'edificazione di nuove attrezzature dovrà rispettare le leggi ed i regolamenti della zona omogenea limitrofa ed inoltre le seguenti prescrizioni:

Indice di densità fondiaria: 2mc./mq.

Distanza dai confini e tra i fabbricati: 10,00 mt.

Non più di 1/3 dell'area può essere coperta da edifici.

10.c) Aree per verde attrezzato

Sono le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, comprese le aree a ridosso dei tratturi nei tratti interni all'abitato ancora recuperabili e con esclusione delle fasce di verde lungo le strade carrabili.
Sono a loro volta suddivise in aree per parchi di quartiere, aree per gioco e verde pubblico e aree sportive.

Nelle nuove realizzazioni, appartenenti alle prime due categorie, l'intervento riguarderà la creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta, di attrezzature per la ricreazione e il gioco, di servizi igienici, di ripostigli per gli attrezzi da giardino, di cabine elettriche ed idriche.

Saranno consentite inoltre limitate attrezzature per il ristoro, cercando, in primo luogo, la possibilità di riuso degli edifici esistenti.

Per la aree sportive la realizzazione delle attrezzature dovrà rispettare le Ieggi ed i regolamenti specifici, emanati dalle autorità competenti ed inoltre le seguenti prescrizioni:

Rapporto di copertura (per ogni impianto al coperto): 1/3

Distanza dai confini e tra i fabbricati: 10,00 mt.

Salvo diversa previsione del Piano Particolareggiato dei servizi, nell'ambito delle aree tipizzate come "Verde Attrezzato" è consentito la trasformazione dei fondi agricoli incolti o a bassa produttività e in impianti sportivi all'aperto (circoli tennistici, maneggi per cavalli ecc.) e il conseguente adeguamento degli edifici classificati in zona agricola per la creazione dei servizi necessari.[11]

Talune attrezzature che lo richiedano potranno essere completate con strutture ricettive, riutilizzando manufatti esistenti, nel rispetto dei regolamenti specifici in materia e delle prescrizioni di cui al successivo articolo 32 paragrafo 2.

La realizzazione di tali strutture sarà subordinata alla dimostrazione dell'effettivo uso a complemento delle attrezzature sportive con I'impegno a non alienarne la proprietà.

Devono essere previsti parcheggi nella misura di 5 mq. per ogni frequentatore potenziale (praticanti e spettatori).

Tutti i nuovi interventi sono subordinati all'approvazione di un piano unitario esteso all'intera zona SP.

10.d) Aree per parcheggi

Sono le aree effettivamente utilizzabili per il parcheggio di autoveicoli, banchine pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di parcheggio. In caso di parcheggi pluripiano si sommerà la superficie di ogni livello.

11 Articolo così integrato dall'art. 9.4 della delibera di G. R. 28/10/97 n. 7914.

Le nuove realizzazioni terranno conto della necessità di prevedere marciapiedi per lo smistamento dei pedoni, aiuole, banchine, alberature, ecc.

I parcheggi di superficie superiore a 5.000 mq. potranno prevedere limitate attrezzature per il ristoro in apposite strutture prefabbricate. Nel caso di parcheggi pluripiano interrati, queste andranno di preferenza ospitate al di sotto del livello stradale.

Le tavole 7 e 9 individuano la rete delle aree SP. Le indicazioni contenute in merito alla sistemazione degli spazi verdi, strade, percorsi pedonali, svincoli, ecc. sono da intendersi non prescrittive e soggette a revisioni nell'arco di validità del piano.

ART 11 - AREE PER LE URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Sono le aree nelle quali ricavare, in base alle leggi e ai regolamenti vigenti, gli spazi per le strade residenziali, gli spazi di sosta e parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete elettrica quella del gas, la pubblica illuminazione e il verde attrezzato di pertinenza.

Ogni intervento edilizio comporta il reperimento degli spazi per tali opere e il pagamento di un onere all'atto del rilascio della concessione commisurato al carico insediativo della trasformazione proposta, ai sensi dell' art. 4 della legge 847/1964[12] e dell' art. 44 della legge 865/1971.[13]

II reperimento di tali spazi è obbligatorio nelle zone B3 e in tutte le zone C. Nelle restanti zone omogenee, nel caso di dimostrata impossibilità al loro reperimento, è ammessa la loro monetizzazione.

ART. 12- AREE PER LE URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Sono le aree nelle quali ricavare, in base alle leggi e ai regolamenti vigenti, gli spazi per asili nido e scuole materne, le scuole dell' obbligo, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie e le aree verdi di quartiere, secondo le prescrizioni del precedente art. 10.

Ogni intervento edilizio comporta il reperimento degli spazi per tali opere e il pagamento di un onere all'atto del rilascio della concessione commisurato al carico insediativo della trasformazione proposta ai sensi dell' art. 4 della legge 847/1964 e dell' art. 44 della legge 865/1971.

II reperimento di tali spazi è obbligatorio nelle zone B3 e in tutte le zone C. Nelle restanti zone omogenee, nel caso di dimostrata impossibilità al loro reperimento, è ammessa la loro monetizzazione.

12 L'art. 4 della L. 29/9/64 n° 847 dispone: Le opere di cui all'art. 1, lettera b) sono quelle di urbanizzazione primaria e cioè: a) strade residenziali; b) spazi di sosta o di parcheggio; c) fognature; d) rete idrica; e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; f) pubblica illuminazione; g) spazi di verde attrezzato. Le opere di cui all'art. 1, lettera c), sono le seguenti: a) asili nido e scuole materne; b) scuole d'obbligo nonchè strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo (1); c) mercati di quartiere; d) delegazioni comunali; e) chiese ed altri edifici religiosi; f) impianti sportivi di quartiere; g) centri sociali e attrezzature culturali sanitarie; h) aree verdi di quartiere (2) (3). - (1) Lettera così sostituita dall'art. 17, l. 11 marzo 1988, n. 67. - (2) Comma aggiunto dall'art. 44, l. 22 ottobre 1971, n. 865. - (3) Vedi l'art. 1, comma 434 della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

13 L'art. 44 della L. 865/1971 ha integrato l'art. 4 della legge 29/9/64 n° 847

ART 13 - AREE PER LE ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (zone F)

Comprendono le attrezzature ed i servizi a livello di città e di territorio (distinte da quelle di cui all' articolo 10 ai fini del calcolo degli standards regionali). I loro insieme è suddiviso secondo le seguenti destinazioni:
aree per attrezzature scolastiche di livello superiore (licei istituti professionali e tecnici, università);
aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
aree per parchi pubblici a scala urbana e territoriale;
aree per attrezzature di natura diversa, non rientranti nelle prime tre categorie (es.: installazioni militari e di pubblica sicurezza, carceri, cimiteri, Fiera, Tribunale e Palazzo di Giustizia, Stadio Comunale, ecc).

Per le aree già destinate a questo uso alla data di adozione del P.R.G., le singole destinazioni restano confermate e vincolate all'uso attuale. Qualora l' organizzazione dell'area e la dotazione di spazi accessori fosse diversa o al di sotto di quella prevista nei succes-sivi paragrafi relativi alle singole categorie in previsione, l' Amministrazione Comunale o gli Enti preposti provvederanno al loro adeguamento.

Per aree F in previsione si intendono le aree ove la destinazione in atto non corrisponde alle presenti disposizioni.

L'utilizzazione di dette aree avviene di norma mediante acquisizione o esproprio dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti di interesse pubblico potrà altresì essere consentita - in casi particolari ad altri soggetti, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali e sia inserito in uno studio urbanistico sufficientemente esteso ed organico ***e cioè il Piano Particolareggiato di servizi contenente la puntuale individuazione delle tipologie di servizi.***

Le modalità di realizzazione, ed eventualmente cessione al Comune delle singole opere, ***dovranno*** essere determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale ***che preveda esplicitamente le modalità di uso pubblico del bene.***

L'edificazione delle attrezzature previste nelle varie zone F avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia ed, inoltre, nel rispetto delle prescrizioni contenute nei seguenti punti.[14]

13.a) - Attrezzature scolastiche di grado superiore

L'edificazione dovrà rispettare le leggi ed i regolamenti vigenti ed inoltre le seguenti prescrizioni:
Rapporto di copertura: 1/3
Salve le diverse disposizioni per le aree soggette a piano esecutivo, almeno la metà
Salve le diverse disposizioni per le aree soggette a piano esecutivo, almeno la metà della superficie di pertinenza dovrà essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola.
Dovranno essere previsti parcheggi nelle misura prescritta dalle leggi vigenti.
Nelle aree destinate all'istruzione universitaria è ammessa una quota di residenza per i docenti e gli studenti, con le modalità stabilite da un piano esecutivo.

14 Articolo così modificato dall'art. 9.5 della Delibera di G.R. 28/10/97 n. 7914.

13.b) - Attrezzature sanitarie

L'edificazione dovrà rispettare le leggi ed i regolamenti vigenti ed inoltre le seguenti prescrizioni:

Indice di densità fondiaria: 1 mc./mq.

Rapporto di copertura: 1/3

Devono essere previsti parcheggi nella misura prevista dalle leggi vigenti.

13.c) - Parchi a scala urbana e territoriale

L'intervento riguarderà la creazione, la difesa e l' incremento del verde, per la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta, da concordare con le Autorità competenti per I 'area in oggetto.

Saranno consentite inoltre limitate attrezzature per il ristoro, cercando, in primo luogo, la possibilità di riuso degli edifici esistenti.

13.d) - Altre infrastrutture

Per queste aree valgono le disposizioni relative fissate dagli organi competenti.

ART. 14 - INFRASTRUTTURE STRADALI, FERROVIARIE E AERONAUTICHE; FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

Le aree di rispetto stabilite dalle leggi vigenti per le infrastrutture stradali, ferroviarie e eronautiche, anche se non indicate nelle tavole del piano e comprese in una particolare zona omogenea, sono inedificabili in superficie e nel sottosuolo. Non è consentita la realizzazione di depositi all'aperto e in particolare di sfascia-carrozze e similari. Nelle fasce di rispetto stradali e ferroviarie potrà essere consentita la costituzione di impianti per la distribuzione di carburante. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano potranno essere consentite opere di manutenzione e di ristrutturazione.

Nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentita alcuna nuova edificazione nè fuori terra, nè sotto terra; per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano potranno essere consentite opere di manutenzione e di ristrutturazione.

Gli innesti e gli svincoli delle strade di nuova costruzione previsti dai P.R.G. sono da intendersi di massima e comunque soggetti ad uno studio particolareggiato successivo.

CAPO II - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART 15 - ZONA D - AREE PRODUTTIVE PER L'ATTIVITA' SECONDARIE E TERZIARIE

Comprende le aree per le attrezzature produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale o turistico.

15.1 - Zona D1 - Aree per grandi Industrie, esistenti e di previsione

Comprende le zone destinate ad edifici ed attrezzature di carattere industriale, ma con esclusione tassativa delle lavorazioni che possono provocare inquinamenti nocivi o anche molesti, sempre che nell'uso e nell'altro caso non vengano adottati impianti idonei.

Le zone di cui al presente titolo riguardano impianti produttivi a carattere industriale esistenti o sono destinate a nuovi insediamenti produttivi a carattere industriale o al completamento di alcune industrie di ragguardevoli dimensioni.

Gli indici di riferimento sono i seguenti:
Rapporto di copertura: 1/2,
Altezza massima: 12,00 mt. (misurata all'estradosso del piano di copertura);
Distanza minima dai confini: 7,00 mt.
Densità fondiaria: 3 mc./mq.
Altezza massima: 12,00 mt. (misurata all'estradosso del piano di copertura);
Distanze minime dai confini: 7,00 mt.
Distanze minime dai cigli stradali: 10,00 mt.
Distanze minime tra i fabbricati: 14,00 mt.

Gli impianti esistenti non rientranti nelle disposizioni di cui sopra potranno effettuare solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Interventi più radicali potranno essere autorizzati solo previo progetto d'insieme che dimostri il ristabilimento dei requisiti di cui sopra.

Oltre agli edifici destinati alla lavorazione sarà consentita la costruzione di magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici di natura ricreativa aziendale, al servizio degli addetti all'in-dustria, uffici ed edifici adibiti al soggiorno solo diurno di persone addette ad attività comunque connesse con la produzione industriale (vedi articolo 12 comma 13), negozi o spacci di natura commerciale comunque connessi con l' attività produttiva in ragione di una sola unità per un massimo di 150 mq. complessivi di superficie netta utile, nonché alla residenza notturna per il personale di sorveglianza, custodia, direzione e per la proprietà (fino ad un massimo di 2 alloggi per 200 mq. complessivi di superficie netta abitabile).

Il 30% dell'area dovrà essere destinato: 20% a parcheggi e piazzali di manovra, 10% aI verde privato, alberato con essenze a foglia non caduca e ad alto fusto in ragione di un albero ogni 50 mq. minimi. Le aree a verde vanno collocate preferibilmente verso i confini della proprietà.

Nel caso di nuovi interventi, alla domanda di Concessione edilizia dovrà essere allegato il progetto di sistemazione dell'area inedificata secondo le procedure indicate nei paragrafi 1 e 2 del presente articolo.

Gli interventi di nuova costruzione sono subordinate a strumento urbanistico esecutivo (Piano Particolareggiato e/o Piano di Lottizzazione)

esteso a una o più maglie di P.R.G., intesa come comparti di minimo intervento ex art. 51 L.R. 56/80, con l'obbligo del reperimento degli standards ex articolo 5 D.M. 02/04/'68 n. 1444.15[15]

In detta zona è consentita la commercializzazione diretta dei prodotti dell'azienda insediata.[16]

15.2- Zona D2: Aree per grandi attrezzature tecnologiche pubbliche, esistenti e di previsione

Comprende le aree destinate all'installazione di impianti tecnologici al servizio dell'intera città: depuratori per fognature, depositi per attrezzature della nettezza urbana, inceneritori, impianti di smaltimento dei rifiuti, centrali del gas, ecc.
centrali e cabine elettriche ed idriche, cabine SIP, impianti per la erogazione del gas e dell'acqua, centrali telefoniche, centrali di smistamento della posta e simili.

Gli indici di riferimento sono i seguenti:
Distanza dai confini: D = H e mai inferiore a 15,00 mt. per le attrezzature di cui al punto a), 5,00 mt. per quelle di cui al punto b).
Distanza tra i fabbricati: D = H dell'edificio più alto
Devono essere previsti parcheggi adeguati all'esigenza dell' impianto.
Le cabine ENEL, SIP, gas, ecc., di cui al punto b, potranno essere realizzate anche fuori dalle specifiche zone D2 e in deroga alle distanze minime previste.

15.3 - Zona D3: Aree per il commercio all'ingrosso con annessi laboratori per I'artigianato di produzione, depositi ed attrezzature, esistenti e di previsione

In detta zona D3 hanno fissato In sede di controdeduzione gli indici e i parametri urbanistico – edilizi non previsti nelle N.T.E.(Normativa Tecnica Edilizia)[17]

---

15 ART 5 del D.M. 2/4/68 n° 1444 dispone: Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi
I rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:
1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi varie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purchè siano previste adeguate attrezzature integrative.

E' appena il caso di evidenziare che l'art. 5 del D.M. 1444/68 testualmente recita "Rapporti massii, tra gli spzi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. Per gli insediamenti residenziali,i rapporti massimi di cui all'art. 17 - penultimo comma - della legge n. 765, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da inserire - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi varie. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;

b) mq 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altre;

c) mq 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli. Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente mq 25 di superficie lorda abitabile (pari a circa mc 80 vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a mq 5 (pari a circa mc 20 vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente non residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necissità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

16 Articolo così modificato ed integrato dall'art. 9.6 della D.G.R. 28/10/97 n. 7914.

17 Articolo così modificato ed integrato dall'art. 9.7 della D.G.R. 28/10/97 n. 7914.

Comprende le aree destinate ad attrezzature per il commercio all' ingrosso, comprendenti annessi per laboratori artigianali di produzione e magazzini di deposito, direttamente collegati all'attività commerciale.

Nel caso di attività esistenti ***alla data di adozione del P.R.G*** è ammessa la ristrutturazione o la demolizione e ricostruzione senza aumento della cubatura esistente; è ammesso l' ampliamento in misura del raggiungimento dell'indice previsto (1,5 mc./mq.) di cui al successivo paragrafo. In questi casi dovrà essere verificata la dotazione di spazi accessori a verde e parcheggio prevista dalle norme vigenti in materia e successivamente.

Le nuove realizzazioni sono ammesse ***solo previo Piano Particolareggiato e/o Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata che definisca:***

1) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.
2) gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano;
3) i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici sia esistenti che previsti;
4) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel rispetto degli standards urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative (a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi; (art. 5, comma 2 D.M. 02/04/1968 n. 1444), o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali;
5) l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato o a parcheggio.

E' riservata all'Amministrazione Comunale la facoltà di subordinare comunque a piano esecutivo la realizzazione di grandi strutture di vendita aventi le caratteristiche previste dall'art. 27 della legge 11/6/1971 n. 426.

Indipendentemente dalle prescrizioni particolari, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento alle vigenti norme di sicurezza.

Indice di densità fondiario: 1,5 mc./mq.

15.4 - Zona D4 - Aree per laboratori artigianali di produzione e di servizio, esistenti e di previsione.

Comprende le aree destinate agli insediamenti per attività artigianali e piccole industrie leggere con I 'esclusione dei magazzini commerciali.

Le zone di cui al presente titolo dovranno essere utilizzate con esclusione delle lavora-zioni che possono provocare inquinamenti nocivi o anche soltanto molesti, sempre che nell'uno e nell' altro caso non vengano adottati impianti idonei alla neutralizzazione e depurazione di fumi e polveri, di acque di scarico e all'eliminazione di rumori e suoni inquinanti.Non potranno essere impiegate materie esplosive o pericolose.

Gli indici di riferimento sono i seguenti:

Densità fondiaria: (da fissare)[18]

Rapporto di copertura: 1/2

Altezza massima: 11,00 mt. (misurata all'estradosso del piano di copertura);

18 Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione, dell'adeguamento del PRG a seguito delle deliberazioni regionali, dovrà fissare il parametro relativo alla densità fondiaria.

Distanza minima dai confini: 5,00 mt.
Distanza minima dai cigli stradali: 5,00 mt.
Distanza minima tra i fabbricati: 10,00mt.

Per le modalità d' intervento; le destinazioni d'uso e le stesse esclusioni valgono le indicazioni di cui al paragrafo relativo alle zone D1.:

II 30% dell'area dovrà essere destinato: 20% a parcheggi e piazzali di manovra, 10% a verde privato, alberato con essenze a foglia non caduca e ad alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 50 mq. Le aree a verde saranno collocate preferibilmente verso i confini della proprietà.

Alla domanda di concessione edilizia dovrà essere allegato il progetto di sistemazione dell'area inedificata secondo le procedure indicate nel paragrafo precedente.

Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati ad uno strumento urbanistico esecutivo (P.P. e/o P.L.) esteso a uno o più maglie intesi come comparto minimo di intervento ex art. 21 Legge Regionale 56/80 con l'obbligo del reperimento degli standards ex art. 5 D.M. n. 1444 del 02/04/1968.[19]

In detta zona è consentita la commercializzazione diretta dei prodotti dell'azienda insediata.[20]

15.5 - Zona D5 - Aree per attrezzature turistiche e direzionali, esistenti e di previsione [21]

In sede di controdeduzioni in questa zona D5 occorre fissare indici e parametri urbanistico edilizi non presenti nella N.T.E.

Interessa le aree destinate ad ospitare strutture o complessi alberghieri, o complessi direzionali.

Nel caso di attività esistenti è ammessa la ristrutturazione o la demolizione e ricostruzione senza aumento della cubatura esistente; è ammesso l'ampliamento in misura del raggiungimento dell'indice previsto (1,5 mc./mq.) di cui al successivo paragrafo. In questi casi dovrà essere verificata la dotazione di spazi accessori a verde e parcheggio prevista dalle norme vigenti in materia, anche se emanate successivamente alla realizzazione.

Le nuove realizzazioni sono ammesse solo previo P.P. e/o di iniziativa pubblica e/o privata che definisca

1) gli spazi di uso pubblico (pedonali, porticati o meno, ecc.), su cui si affacciano i locali aperti al pubblico
2) gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano;
3) i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici sia esistenti che previsti;
4) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di servizio e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel rispetto degli standards urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative (a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (art. 5, comma 2 D.M. 02/04/1968 n. 1444), o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali;

19 Cfr. nota n° 12.
20 Articolo così modificato ed integrato dall'art. 9.8 della D.G.R. 28/10/97 n. 7914.
21 Articolo così modificato ed integrato dall'art. 9.9 della D.G.R. 28/10/97 n. 7914.

5) i parcheggi nella misura minima di un posto macchina ogni stanza, salva I'osservanza delle eventuali maggiori misure previste dalle norme di legge vigenti.
6) l'impegno attraverso un convenzione a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato e a parcheggio.

Indipendentemente dalle prescrizioni particolari, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento alle vigenti norme di sicurezza.

Indice di densità fondiario: 1,5 mc./mq.

15.6 - Zona D6 - Aree per attrezzature turistiche e direzionali, e servizi pubblici.

Si tratta di un comprensorio situato a ridosso del Viale 1 ° Maggio, la cui utilizzazione è subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato complessivo.

Almeno la metà della superficie del comparto dovrà esser riservata per servizi pubblici di scala urbana o di quartiere. Inoltre potranno essere previste attività turistiche e direzionali secondo le modalità del precedente punto 5.

ART. 16 - ZONA E – AGRICOLA; GENERALITA'

II territorio agricolo comprende l'insieme delle aree produttive destinate all'attività agricola e forestale e dei manufatti edilizi stabilmente connaturati al fondo (capitale agrario).

In questo territorio ogni trasformazione degli edifici esistenti diversa dalla manutenzione ordinaria e straordinaria e ogni costruzione di nuovi edifici e riservata agli agricoltori a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9/5/1975 n. 153.[22]

ART. 17 - ZONA E: NUOVE COSTRUZIONI; EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO

Per soddisfare le necessita della produzione agricola e ammessa la costruzione di nuove abitazioni in conformità dalle leggi regionali vigenti. La distanza minima dalle strade e dai confini deve essere di 10,00 mt.

22 Articolo così abrogato dall'art. 1 del D.LGS 29/3/2004 n° 99 - Art. 12 - Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi alla attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno deue terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale. Il requisito del reddito e quello inerente al tempo dedicato all'attività agricola è accertato dalle regioni. Il requisito della capacità professionale si considera presunto quando l'imprenditore che abbia svolto attività agricola sia in possesso di un titolo di studio di livello universitario nel settore agrario, veterrinario, dlle scienze naturali, di un diploma di scuola media superiore di carattere agrario, ovvero di istituto professionale agrario o di altra scuola ad indirizzo agrario equivalente. Il detto requisito si presume, altresì, quando l'imprenditore abbia esercitato per un triennio anteriore alla data di presentazione della domanda l'attività agricola come capo azienda, ovvero come coadiuvante familiare o come lavoratore agricolo: tali condizioni possono essere provate anche mediante atto di notorietà. Negli altri casi il requisito della capacità professionale è accertato da una commissione provinciale nominata dal presidente della giunta regionale e composta dai rappresentanti delle organizzazioni nazionali professionali degli imprenditori agricoli più rappresentative e da un funzionario della regione che la presiede. Le società sono considerate imprenditori agricoli a titolo principale qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo dell'attività agricola , ed inoltre: a) nel caso di società di persone qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale. Per le società in accomandita la percentuale si riferisce ai soci accomandatari; b) nel caso di società cooperative qualora utilizzino prevalentemete prodotti conferiti dai soci ed almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale; c) nel caso di società di capitali qualora oltre il 50% del capitale sociale sia sottoscritto da imprenditori agricoli a titolo principale. Tale condizione deve permanere e comunque essere assicurata anche in caso di circolazione delle quote o azioni. A tal fine lo statuto può prevedere un diritto di prelazione a favore dei soci che abbiano la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, nel caso in cui altro socio avente la stessa qualifica intenda trasferire a terzi a titolo oneroso, in tutto o in parte, le proprie azioni o la propria quota, determinando le modalità e i tempi di esercizio di tale diritto. Il socio che perde la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale è tenuto a darne comunicazione all'organo di amministrazione della società entro 15 giorni (1) .] (2) - (1) Comma aggiunto dall'art. 10 del D. Lgs. 18 maggio 2001, n. 228. - (2) Articolo abrogato dall'art. 1 D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99.

Tale necessità deve risultare da un piano di utilizzazione o di sviluppo aziendale con le caratteristiche evidenziate nel successivo art. 23.

Gli indici di riferimento sono i seguenti:
Indice fondiario massimo: 0,03 mc/mq.
Altezza massima: 9,00 mt.
Distanza minima dal confine: 10,00 mt.
Distanza minima dai cigli stradali: ***10,00 mt. e comunque nel rispetto del nuovo Codice della Strada***

Lotto minimo: 10.000 mq.[23]

Le nuove abitazioni dovranno mantenere le caratteristiche tipologiche e costruttive tradi-zionali proprie della masseria e andranno realizzate, ove possibile in prossimità di edifici esistenti.

Le nuove costruzioni, registrate e trascritte a cura del proprietario saranno riportate dagli uffici tecnici comunali in mappa. Risulteranno così asservite alla proprietà agricola e dovranno risultare all'interno dei piani di utilizzazione o di sviluppo.

ART. 18 – ZONA E: NUOVE COSTRUZIONI; ANNESSI AGRICOLI

E' ammessa la costruzione di nuove stalle, fienili, serre, silos e magazzini, adiacenti o distaccati dai precedenti, nella misura stabilita dalle leggi regionali vigenti e con le seguenti prescrizioni:
Indice fondiario massimo: 0,03 mc / mq
Altezza massima: 9,00 mt (i silos non hanno limiti di altezza)
Distanza minima dai confini : 10,00 mt
Distanza dai cigli stradali : 10,00 mt

Le stalle devono distare almeno 20,00 mt dagli edifici residenziali agricoli e 100,00 mt dalle zone residenziali esistenti o previste dal piano.

Tale necessità deve risultare da un piano di utilizzazione o di sviluppo aziendale con le caratteristiche evidenziate nel successivo articolo 23.

Le nuove costruzioni, registrate trascritte a cura del proprietario saranno riportate dagli uffici tecnici comunali in mappa. Risulteranno così asservite alla proprietà agricola e dovranno risultare all'interno dei piani di utilizzazione o di sviluppo.

ART. 19 – ZONA E: NUOVE COSTRUZIONI; IMPIANTI PUBBLICI

Nelle zone agricole è ammessa la costruzione di impianti pubblici quali reti di telecomunicazioni, di trasporto energetico, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi ***impianti tecnologici pubblici e/o di interesse pubblico.***[24]

ART. 20 – ZONA E: INTERVENTI SU COSTRUZIONI ESISTENTI CON DESTINAZIONE AGRICOLA[25]

Gli edifici adibiti a residenza degli agricoltori esistenti alla data di adozione del piano, possono essere restaurati, ristrutturati, ampliati nella misura del 15% della superficie utile; con l'esclusione di quelli evidenziati nell'art. 25, possono essere demoliti e ricostruiti nella misura esistente.

23 Articolo così integrato dall'art. 9.10 della D.G.R. 28/10/97 n. 7914.
24 Articolo così modificato ed integrato dall'art. 9.11 della D.G.R. 28/10/97 n. 7914.
25 Articolo così modificato ed integrato dall'art. 9.12 della D.G.R. 28/10/97 n. 7914.

E' consentito per ogni singola proprietà, esistente alla data di adozione del piano, e per una sola volta, un aumento ulteriore di 120 mq. di superficie utile per l'edificazione residenziale, riadattando locali rustici o elementi di servizio esistenti (stalle, fienili,ecc.) ***anche attraverso la ristrutturazione edilizia.***

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini artigianali o commerciali.

E' consentita la trasformazione a fini agri-turistici del manufatto, in osservanza ai criteri stabiliti dalla legge regionale n. 34 del 22/5/1985, conservando la superficie utile e il volume esistente.

Gli edifici adibiti ad usi agricoli e produttivi legati all'agricoltura (stalle, fienili, magazzini, ecc.) possono essere restaurati, ristrutturati, ampliati nella misura del 15% ovvero demoliti e ricostruiti nella misura esistente.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini artigianali o commerciali.

ART. 21 – INTERVENTI SU COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIU' DESTINATE A FINI AGRICOLI [26]

I manufatti in rovina o comunque non più utilizzabili ai fini agricoli potranno essere riutilizzati ai fini agrituristici.

All'interno dei corpi cascinali esistenti alla data di adozione del P.R.G. secondo medesime modalità d'intervento del comma precedente, e consentita la trasformazione in struttura agrituristica, utilizzando gli edifici esistenti.

Quanto innanzi in rispetto della vigente legislazione in materia.

Le relative concessioni saranno a titolo oneroso e nel progetto di sistemazione dovranno essere individuate le aree di standards previste dalle leggi vigenti, o nell'impossibilità di questo, la loro monetizzazione.

Quanto innanzi nel rispetto della vigente legislazione in materia

ART.22 – ZONA E: ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI, ALLEVAMENTI – INTERVENTI PARTICOLARI

E' consentita la realizzazione di strutture per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, collegati alla conduzione ***dei fondi dell'azienda.***

Gli allevamenti di qualsiasi tipo dovranno essere ubicati a distanza di almeno 2 km dalle zone residenziali esistenti o previste dal P.R.G., tali da evitare la molestia e la nocività delle emissioni.

E' consentita anche la costituzione di allevamenti nazionali di animali (suini, bovini, ovini e simili). La loro realizzazione è subordinata alla predisposizione di impianti per la depurazione e il controllo da parte dell'ASL competente degli scarichi derivanti liquidi e solidi.

Gli allevamenti di qualsiasi tipo dovranno essere ubicati a distanza di almeno ***2 Km.*** dalle zone residenziali esistenti o previste dal P.R.G., tali da evitare la molestia e la nocività delle emissioni.

La distanza minima degli alloggi di pertinenza dagli uffici per il ricovero e dai recinti per la stabulazione degli animali, dovrà essere di almeno 50,00 mt.

26 Articolo così modificato ed integrato dall'art. 9.13 della D.G.R. 28/10/97 n. 7914.

I materiali provenienti dagli espurghi (esclusi i materiali terrosi, ghiaiosi e putrescibili, per i quali, salvo questi ultimi casi previsti dalla legge, vige l'obbligo dell'interramento) e depositati sulle sponde dei canali, devono essere asportati e trasferiti alle pubbliche discariche a cura e spese dei frontisti o del Consorzio Irriguo interessato all'espurgo.

Le fertirrigazioni sono possibili solo previo trattamento preventivo delle acque in maniera da eliminare gli agenti patogeni che possono provocare inquinamento da batteri. In merito ai termini inquinanti massimi ammessi si rimanda alla disciplina relativa contenuta nei regolamenti d'igiene.

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti indici e parametri:
Lotto minimo: 20.000 mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,10 mc. /mq.
Altezza massima : 12,00 mt. salvo impianti agricoli
Distanza dai confini : minimo mt. 20,00
Distanza dalla strada : secondo il nuovo codice della strada
Superficie coperta : massimo 10% del lotto d'intervento.[27]

ART. 23 – ZONA E: NUOVE COSTRUZIONI; MODALITA' PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI

Le opere suddette, evidenziate negli articoli 17-22, ***sono realizzabili con concessione gratuita, e/o annessa ai sensi delle vigenti disposizioni di legge regionali,***[28] e devono essere accompagnate da un piano di utilizzazione o di sviluppo aziendale.

In tale piano dovrà risultare la necessità della nuova costruzione sulla base dei risultati colturali e sulla valutazione del patrimonio edilizio esistente sul fondo. Dovrà essere allegata una planimetria in scala adeguata alle dimensioni del fondo da cui risultino le perimetrazioni poderali con le relative coltivazioni in atto, la localizzazione e la consistenza delle opere di infrastrutturazione agricola (come gli impianti di irrigazione), la localizzazione e la consistenza degli edifici esistenti e la localizzazione e la consistenza degli edifici da costruire.

ART. 24 – ZONA E: INTERVENTI SU COSTRUZIONI ESISTENTI DA SOTTOPORRE A TUTELA

Per gli edifici individuati da asterisco è prescritto il restauro in conformità con le norme vigenti per gli edifici analoghi della zona A.

Per gli agricoltori a titolo principale, gli interventi di trasformazione conservano, anche in questa zona, le esenzioni previste dalle leggi regionali vigenti.

Per le trasformazioni a fini non agricoli, la destinazione d'uso ammessa ***sarà quella agrituristica. Sono ammessi interventi di adeguamento funzionale ai fini agrituristici nell'ambito di intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso per i corpi edilizi accessori esistenti alla data di adozione del P.R.G. (stalle, fienili, ecc.).***[29]

27 Articolo così modificato dall'art. 9.14 della D.G.R. 28/10/97 n. 7914.
28 Articolo così modificato ed integrato dall'art. 9.15 della D.G.R. 28/10/97 n. 7914.
29 Articolo così modificato ed integrato dall'art. 9.17 della D.G.R. 28/10/97 n. 7914.

Analogamente agli interventi di cui al precedente articolo, le relative concessioni saranno a titolo oneroso e nel progetto di sistemazione dovranno essere individuate le aree di standards previste dalle leggi vigenti, o nell'impossibilità di questo, la loro monetizzazione.

ART. 25 : INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI[30]

Sono definite zone produttive esistenti tutti gli insediamenti produttivi (artigianali, industriali e commerciali) costituiti da interventi puntuali sul territorio, esistenti e legittimamente autorizzati alla data di adozione del P.R.G. al di fuori di aree interessate dagli standards e servizi ex D.M. 02/04/1968 n. 1444.
Per detti insediamenti, previa certificazione, da parte degli Organi ed Autorità competenti, della compatibilità degli insediamenti stessi con la tutela dell'ambiente e della salute e con l'inquinamento, è consentito l'ampliamento dell'attività produttiva esistente sino ad un massimo pari al 30% del volume esistente ed a condizione che le aree di pertinenza siano già di proprietà dei richiedenti alla data di adozione del P.R.G.
Detto intervento è consentito inoltre con il rispetto dei seguenti indici e parametri:
Hm = Altezza massima:7,50 mt. , salvo per particolari impianti tecnologici;
Dc = Distanza dai confini : 10 mt.;
Df = Distacco tra fabbricati : 10 mt.;
Parcheggi e verde :minimo 30% dell'area di aggiunta alla superficie per parcheggio obbligatorio pari a 1 mq per ogni 10 mc.

ART. 26 – ZONA E: COSTRUZIONI IN AREE TUTELATE

Si tratta di alcune aree poste ai margini dell'abitato principale il cui valore paesistico o la posizione strategica rispetto alle aree periferiche, impone una conservazione più rigorosa della situazione esistente.

Valgono in esse le seguenti limitazioni:

1) Non è ammesso l'aumento ulteriore di 120 mq di superficie utile residenziale (art. 20).
2) Non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni secondo il precedente art. 24.
3) Non è ammessa la creazione di nuove stalle e edifici accessori oltre la misura del 15%.

ART. 27 - ZONA E: DI INTERESSE PER LA SALVAGUARDIA PAESISTICA, AMBIENTALE, ARCHEOLOGICA, MONUMENTALE

Si tratta di aree extra-urbane sottoposte al vincolo della legge 1497/1939 o comunque meritevoli di salvaguardia sotto il profilo paesaggistico e ambientale, per le quali valgono le indicazioni di cui al successivo art. 43.

30 Articolo così sostituito dall'art. 9.18 della D.G.R. 28/10/97 n. 7914.

ART. 28 – ZONA E: AREE BOSCATE

Nelle aree boscate (aree interesse da "vegetazione di specie legnose-selvatiche-arboree o fruticose, riunite in associazioni spontanee o di origine artificiale, diretta o indiretta") non è consentita edificazione; nelle radure o in tutte le zone "ospitanti comunità vegetali non evolvibili a macchia alta o a bosco d'alto fusto, che pur hanno grande rilevanza naturalistica e paesaggistica ", l'edificazione può avvenire - nel rispetto delle previsioni urbanistiche di cui ai precedenti articoli – previo nulla osta dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste.

CAPO III – ZONE DESTINATE PREVELENTEMENTE ALLA RESIDENZA

ART. 29 – ZONE RESIDENZIALI A B e C: DEFINIZIONI

Le zone A corrispondono a quelle indicate nel P.R.G. del 1954 come "Parte centrale della città" e alcuni sobborghi circostanti.

Le zone B corrispondono alle residue zone comprese nel "Titolo II – Parte generale", già in larghissima parte edificate.

Le zone C sono quelle che il presente P.R.G. aggiunge, o per cui prevede una trasformazione d'insieme attraverso strumenti esecutivi.

ART. 30 – ZONE RESIDENZIALI E MISTE: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Per le zone A valgono le indicazioni edificio per edificio contenute nei successivi 32 e 33.

Per le zone B e C, oltre alla residenza, sono ammessi edifici complessi con destinazione parziale o totale ad artigianato di servizio, commercio al dettaglio o all'ingrosso, attività direzionali, per il ristoro e lo svago, di servizio sociale e culturale con superficie netta utile non superiore a 150 mq di cui all'articolo 13 delle presenti norme.

Sono ammesse le attività artigianali a condizioni che sono escluse emissioni moleste o nocive di ogni tipo con superficie netta utile non superiore a 150 mq., di cui all'art. 13 delle presenti norme.

Sono ammesse le attività artigianali che siano escluse emissioni moleste o nocive di ogni tipo con superficie utile non superiore a 300 mq. Sono vietate le attività industriali e quelle che comportino attività di autotrasporto, spedizionieri e simili.

Riferimento alle definizioni contenute all'articolo 9, sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai punti 1, 2, 3, 7, 8, 9, 14.

ART. 31 - ZONA A: AREE EDIFICATE DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALI E ARCHITETTONICO

Sono le aree urbanizzate in epoca storica di cui è ancora percepibile il disegno urbano su cui insistono manufatti che, pur avendo subito modificazioni strutturali nel corso del tempo mantengono i caratteri distintivi dell'architettura tradizionali.

La zona è articolata in due sottozone, A1 e A2.

La sottozona A1 comprende l'area centrale della città in cui è sorto l'originario insediamento medioevale. Si tratta di un complesso di edifici aventi caratteri storici-artistici e ambientali ben definiti, il cui complesso conserva ancora caratteristiche autonome del resto della città.

La sottozona A2 comprende i tessuti formalizzati su griglie geometriche aventi origine nella seconda metà del XVIII secolo, immediatamente a ridosso del nucleo più antico e ancora conservati in modo da formare un' ambiente organico.

ART. 32 – ZONA A1 – CITTA' MURATA

Le norme di cui al presente articolo sono riferite alle tavole 8a, b e c in scala 1:500.

Il presente articolo è suddiviso in capitoli numerati dalla lettera a) alla lettera d), in punti numerati progressivamente dal n. 1 al n. 34. Ciascun punto è suddiviso in commi, corrispondenti a ciascun capoverso, come ogni articolo della presente normativa.

a) Unità edilizie

1 – Generalità

Le presenti norme si applicano alle "unità edilizie ": esse sono le porzioni di tessuto (aree complessi edilizi o singoli edifici) caratterizzate da unitarietà architettonica, tipologica, funzionale, storicamente accertate e non necessariamente coincidenti con le proprietà e le particelle catastali, e indicate nelle tavole in scala 1:500. Ad esse va riferito ogni progetto d'intervento distinguendo:

- gli interventi di manutenzione e quelli su parti di unità edilizie, che richiedono, oltre al progetto delle opere da eseguire, la redazione di un progetto preliminare più sommario riguardante l'organizzazione complessiva dell'unità, che dimostri la congruenza dell'intervento;
- gli interventi su intere unità , che richiedono la redazione di un progetto unitario di tutta l'unità;
- gli interventi su più unità edilizie, che possono richiedere l'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, piano per l'edilizia economica e popolare, comparto di iniziativa pubblica o privata).

2 – Interventi su un'intera unità edilizia

Per gli interventi su un'intera edilizia si richiede la redazione di un progetto unitario, a cui farà riferimento un'unica autorizzazione. Con l'approvazione dl progetto unitario e consentita l'approvazione di un programma d'intervento articolato per fasi, ciascuna non più soggetta a specifica autorizzazione.

Il progetto unitario può comprendere anche porzioni di un'unità contigua, funzionalmente collegata all'unità oggetto dell'intervento. In questo caso va allegato il progetto preliminare dell'unità contigua, ai sensi del successivo punto 3.

3 – Interventi su parti di unità edilizia

Per gli interventi su parti di unità edilizia si richiede, oltre al progetto delle opere da eseguire, un progetto preliminare esteso all'intera unità, riguardante le parti comuni, le caratteristiche tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, e opere di consolidamento e gli spazi aperti dell'intera unità, con la funzione di inquadrare il progetto delle opere da eseguire e di dimostrare la loro congruità con la sistemazione dell'intera unità. Non si richiede che questo progetto preliminare sia sottoscritto da tutti i proprietari dell'unità.

Quando esistono superfetazioni funzionalmente integrate alla parte oggetto dell'intervento, il progetto deve prevedere la loro demolizione contestuale alla realizzazione dell'intervento, fatte salve particolari condizioni statiche superfetativo che possono interessare altre porzioni contigue.

4 – Interventi su più unità edilizie

Gli interventi su più unità possono avvenire di regola con autorizzazione riferita ad un unico progetto o a più progetti da eseguire contemporaneamente. Solo nei perimetri indicati nella tavola 8C gli interventi restano subordinati alla formazione e approvazione di un piano di recupero d'iniziativa pubblica.

b) Modalità d'intervento

*5 - G*eneralità

Per le modalità d'intervento , valgono le norme dell'articolo 31 della legge nazionale 457/1978 e delle leggi regionali successive, con le precisazioni dell'art. 6 delle presenti norme e quelle ulteriori seguenti, specifiche per la zona A1.

6 – Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.), con gli stessi originari, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza i servizi igienici e gli impianti tecnologici esistenti.

7 – Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per integrare, riparare, rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con gli stessi materiali o altri di analogo comportamento, nonché realizzare o ampliare i servizi igienici e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino l'assetto distributivo, i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

8 – Interventi su parti di unità edilizia

Gli interventi su parti di unità edilizia riguardano singoli alloggi o corpi di fabbrica facenti parte di un'unità edilizia più ampia. Essi si distinguono nelle seguenti specie:

9 – Restauro parziale

Gli interventi di restauro parziale sono quelli rivolti a conservare dell'alloggio o del corpo di fabbrica considerato, l'assetto distributivo, strutturale e formale, con le modifiche necessarie per adeguarlo a un più ampio esercizio della stessa funzione o a un'altra funzione compatibile con il medesimo assetto.
Gli interventi di restauro parziale richiedono autorizzazione non onerosa.

10 – Ristrutturazione parziale

Gli interventi di ristrutturazione parziale sono quelli rivolti a trasformare parzialmente l'alloggio o il corpo di fabbrica considerato, conservando gli elementi distributivi, strutturali e formali attinenti all'unità edilizia di cui fanno parte, e trasformando gli altri per ottenere l'adeguamento a una funzione anche diversa, ma compatibile con la tipologia dell'unità complessiva.
Gli interventi di ristrutturazione parziale richiedono concessione onerosa.

11 –Demolizione parziale

Gli interventi di demolizione parziale sono quelli che riguardano la rimozione delle superfetazioni orizzontali o verticali, indicate o no negli elaborati del piano, senza successiva ricostruzione. Essi sono ammessi solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità edilizia, secondo le norme rispettive contenute nei commi seguenti.

12 – Ripristino parziale

Gli interventi di ripristino parziale sono le opere che riguardano la ricostruzione (preceduta o no da demolizioni) di parti già esistenti in epoca storica, poi demolite o trasformate, e si distinguono in due categorie:

- interventi di ripristino filologico, quando possono basarsi su una documentazione adeguata del manufatto antico.
- Interventi di ripristino tipologico, quando manca una documentazione individuale, ma si può far riferimento al modello costruttivo e distributivo della tipologia di appartenenza.

Gli interventi di ripristino parziale richiedono concessione onerosa.

13 – Interventi su intere unità edilizie

Gli interventi su intere unità edilizie sono insieme sistematici di opere, appartenenti a tutte le categorie sopra elencate, che investono un'intera unità edilizia, e si distinguono secondo indirizzo generale della trasformazione prodotta.

14 – Restauro

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
Il restauro può comprendere la demolizione delle superfetazioni e delle parti impropriamente ristrutturate e, quando lo prevedano le norme particolari per le singole tipologie, alcune limitate ricostruzioni di parti mancanti con le modalità del ripristino filologico e tipologico.
Gli interventi di restauro, come già detto, richiedono autorizzazione non oneroso.

15 – Ristrutturazione

Gli interventi di ristrutturazione sono quelli rivolti a trasformare parzialmente l'organismo edilizio con un insieme sistematico di opere che, conservando una parte degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne assicurino la funzionalità per destinazioni d'uso anche diverse da quelle dell'organismo originario.
La ristrutturazione può comprendere, oltre alla demolizione delle superfetazioni e al ripristino delle parti mancanti, anche l'aggiunta di nuovi volumi accessori, purché queste operazioni investano parti minori dell'organismo, subordinate ad una sostanziale conservazione del manufatto originario.
Gli interventi di ristrutturazione, come già detto, richiedono concessione onerosa.

16 – Demolizione senza ricostruzione

La demolizione senza ricostruzione di un'intera unità edilizia può avvenire solo nei casi espressamente previsti da P.R.G., che specifica anche l'uso successivo dell'area.
Gli interventi di demolizione senza ricostruzione richiedono concessione onerosa.

17 - Ripristino

La realizzazione di nuovi edifici nel centro storico è ammessa solo con lo scopo di ricostruire gli edifici storici perduti, a partire dalle rovine dei medesimi edifici passando attraverso la demolizione di un edificio moderno incongruo, e può avvenire con le seguenti modalità:

- il ripristino filologico riguarda soprattutto gli edifici di carattere monumentale (edifici speciali civili e religiosi, palazzi) per cui esiste una documentazione sufficiente dell'assetto originario, scomparsi o in stato di alterazione così avanzato, che l'intervento assume aspetto di una ricostruzione anziché di un restauro.
- il ripristino tipologico riguarda gli edifici appartenenti alle altre categorie tipologiche, per cui non esiste una documentazione individuale sufficiente, ma solo una conoscenza del tipo attraverso immagini parziali. Valgono in questo caso come prescrizioni per il nuovo edificio i caratteri elencati nella descrizione del tipo, le indicazioni specifiche contenute negli elaborati del piano e i caratteri degli edifici circostanti appartenenti alla stessa serie.

Gli interventi di ripristino richiedono concessione onerosa.

18 – Interventi su un insieme di unità edilizie

Gli interventi su un insieme di unità edilizie sono quelli estesi a più unità contigue, oggetto di un unico progetto.

Se l'obbiettivo è la conservazione del tessuto edilizio esistente (attraverso un insieme di restauri, ricostruzioni, demolizioni e ripristini delle singole unità, che configurano il restauro urbanistico), l'intervento d'insieme è attuabile mediante la realizzazione simultanea degli interventi sulle singole unità, disciplinati secondo le norme precedenti, oppure può essere promosso dall'Amministrazione Comunale mediante un piano urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, piano di recupero o piano di comparto).

Se l'obiettivo è l'alterazione parziale o totale del tessuto edilizio esistente, modificando in certa misura il disegno dei lotti, degli isolati e della rete viaria, in modo da ottenere un tessuto parzialmente diverso (ristrutturazione urbanistica) o totalmente diverso (sostituzione urbanistica) si richiede un apposito piano urbanistico esecutivo, come premessa alle concessioni per le singole unità o parti di unità.

c) Tipologie

19 – Generalità

Le unità edilizie, o in taluni casi le loro parti, sono caratterizzate dalla corrispondenza a una tipologia, cioè a un modello distributivo e architettonico con caratteri di modularità e/o di uniformità costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

Lo studio dei documenti e la ricognizione diretta hanno evidenziato costanti tipologiche (elementi spaziali, distributivi e costruttivi caratterizzanti un determinato tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguenti categorie specificate nella tavola 8A:

TIPI EDILIZI ANTICHI:

sono gli edifici costituenti della città antica, identificati nella pianta di Foggia del 1750, ricostruita da Mario Menduni, e nel primo catasto unitario del 1908:

- edifici speciali civili
- edifici speciali religiosi
- chiese
- edifici privati non residenziali
- palazzi
- palazzotti
- edifici plurifamiliari
- abitazioni minori

TIPI EDILIZI MODERNI:

sono gli edifici recenti che riproducono i modelli dell'espansione periferica, con caratteristiche d'impianto architettonico nettamente distante da quelle proprie della città antica. Si distinguono perciò in base ai modelli di pianificazione applicati a Foggia dopo l'Unità d'Italia: il Piano Regolatore di ampliamento del 1963, che pur basandosi sugli stessi principi tecnici e giuridici, ha condotto ad un punto di rottura le misure e le funzioni urbane:

edifici costruiti in conseguenza del piano del 1894 e del piano del 1933;
edifici costruiti in conseguenza del piano del 1963.

20 – Edifici speciali civili

Sono gli edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate di tipo civico-amministrativo, e comprendono: gli edifici pubblici istituzionali (museo civico, biblioteca, palazzo ex-dogana) e gli edifici ricreativi (teatro). Le modalità d'intervento sono il restauro o il ripristino filologico.

Il restauro,da condurre con criteri scientifici appropriati comprenderà:

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, paizzali, orti, chiostri, patii, senza la possibilità di realizzare parcheggi interrati al di sotto della quota del cortile;
- la manutenzione degli impianti architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate, e cioè: la manutenzione o il ripristino dei fronti interni ed esterni, degli ambienti interni e delle coperture, il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili (senza modificare la copertura o la quota), delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, degli elementi di copertura, l'eventuale eliminazione delle superfetazioni orizzontali e verticali, l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

Quando alcune parti di minore entità mancano o sono state ristrutturate in maniera discordante dall'organismo complessivo, se esiste un'adeguata documentazione dell'assetto precedente, il restauro può comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino parziale filologico (punto 13, comma 2). Se questa documentazione manca, il restauro può comprende la loro ricostruzione con le modalità del ripristino tipologico (punto 13, comma 3), oppure un'ulteriore ristrutturazione parziale (punto 11), subordinata ad un uso più coerente delle parti integre.
Il ripristino filologico dell'intera unità si rende necessario quando l'edificio da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggior parte dell'unità edilizia. Per far questo occorre la disponibilità di una documentazione appropriata dell'edificio originario, che diventa la guida vincolante alla sua ricostruzione. Le norme precedenti per il restauro valgono per analogia anche per il ripristino, restando comune l'obbiettivo di far vivere nel tempo l'edificio, limitando le modificazioni nel margine consentito dal suo impianto realizzato o rifatto nell'età antica.

Le destinazioni d'uso sono quelle originarie o in subordine quelle ad altri servizi o attività sociali, culturali, amministrative compatibili.

*21 – Edifi*ci speciali religiosi

Sono gli edifici della città antica destinati o permanentemente adattati a funzioni religiose, e comprendono:
A - le chiese, oratori, cappelle, ecc.
B - i conventi, i collegi, i palazzi con specifico carattere religioso.

Per le chiese, oratori e cappelle di ogni dimensione (comma 1, lettera A del presente punto), la destinazione naturale è quella religiosa, o, in mancanza, una destinazione mussale che renda fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte. Fra le modalità d'interevento è ammesso solo il restauro, anche quando il manufatto da conservare sia solo una parte superstite dell'edificio originario; esso può comprendere la ricostruzione di alcune limitate parti mancanti, con la modalità del ripristino tipologico.

Per gli edifici indicati nel comma 1, lettera B del presente punto, ove sia venuta a mancare la destinazione religiosa originaria, sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del

manufatto fisico, fra cui:
- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati;
- le attività ricreative e ricettive,
- la residenza familiare e collettiva.

Fra le modalità d'intervento sono ammessi il restauro, il ripristino filologico, e in alcuni casi il ripristino tipologico. Il restauro avverrà secondo i criteri nel comma 3 del predente punto 20, e dovrà rispettare l'organismo distributivo originario, oltre che gli elementi costruttivi e architettonici principali. Per le parti mancanti o già ristrutturate con criteri discordanti dall'organismo originario valgono le norme del comma 4 del punto 20.

Il ripristino filologico o, quando gli elementi conoscitivi disponibili sono incompleti, il ripristino tipologico, avverranno secondo i criteri descrittivi nei commi 2 e 3 del punto 12.

*22 – Edifi*ci privati non residenziali

Sono gli edifici della città storica con funzioni specifiche per un uso privato non abitativo (magazzini e depositi).

Nell'uso moderno possono anche essere adibiti ad annessi della residenza (autorimesse) oppure a botteghe artigianali e commerciali, a servizi pubblici e privati. La modalità d'intervento è la ristrutturazione, con il rispetto delle perimetrali e delle copertura e la possibilità di organizzare diversamente lo spazio interno.

23 - Palazzi

Sono gli edifici antichi per la residenza delle famiglie più importanti, variabili per dimensione e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grande dimensione e da una veste architettonica ben riconoscibile, talvolta composta di più parti successive nel tempo. Sono frequentemente organizzati con una corte interna di grandezza variabile, accessibile da un androne, a due volte, di grande dimensione. I caratteri architettonici sono prevalentemente di derivazione napoletana: scaloni posti a fondale dei cortili, con archi e volte rampanti o architravati, portici, loggiati, elementi decorativi sopra a segnalazione della sua importanza.

Le modalità d'intervento sono: il restauro, il ripristino filologico, in alcuni casi il ripristino tipologico, e la ristrutturazione.

Il restauro sarà condotto con criteri già esposti nei punti 20 e 21, e comprenderà:
- la conservazione e il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici loggiati), i muri portanti interni ed esterni, le volte, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini). E' esclusa la possibilità di realizzare parcheggi sotto la quota del cortile;
- la conservazione e il ripristino dei fronti interni ed esterni, da conservare nella loro integrità salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
- la conservazione e il ripristino degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettone, affreschi, stucchi, pavimenti;
- l'eliminazione di superfetazioni;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

Per le parti mancanti già ristrutturate in maniera discordante dall'organismo complessivo, valgono le norme del ripristino, di cui ai commi 2 e 3 del punto 12, 4 e 5 del punto 20.

Per i corpi di fabbrica accessori (stalle, rimesse, depositi, scuderie), è ammessa una ristrutturazione parziale più indipendente delle situazioni antiche, senza aumentare i volumi e le superfici utili lorde.

Per il ripristino filologico e tipologico valgono le indicazioni del comma 4 e 5 dell'art. 20.

Per gli edifici già alterati nel loro insieme è prescritta la ristrutturazione, con i seguenti criteri:

- mantenimento delle parti originarie non alterate: strutture portanti, elementi di collegamento verticale e orizzontale, elementi architettonici e decorativi, ecc.;
- modifica delle parti alterate contrastanti con le caratteristiche tipologiche in modo da avvicinarsi il più possibile all'assetto originario;
- restauro o ripristino delle facciate nei casi indicati nella tavola 8B.

La destinazione d'uso può essere quella originaria, di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella di residenza suddivisa in vari alloggi, che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgono l'impianto distributivo; quella di servizi pubblici o privati di natura culturale appropriata; quella di attività terziaria, limitatamente agli uffici di rappresentanza e a quelli adattabili senza forzature nel sistema distributivo antico. In particolare attività diverse da quella residenziale sono ammesse al piano terra e al piano nobile: al paino terra sono ammesse attività artigianali non moleste e commerciali con l'impianto tipologico, mentre al piano nobile sono ammesse attività di rappresentanza adeguate alla conformazione e alla struttura storica dell'edificio.

24 – Palazzetti

Sono gli edifici che riproducono in scala minore il modello descritto nel punto precedente.

I caratteri stilistici e formali sono ridotti all'essenziale lasciando spazio ad una compostezza unitaria di prospetto e, spesso, d'impianto. Sono caratterizzati generalmente dalla presenza di un cortile ristretto o da una chiostrina, in cui spesso si sviluppa il vano scala, con un androne d'ingresso anche non carrabile.

La modalità d'intervento ammesse sono il restauro , la ristrutturazione e , in alcuni casi, il ripristino.

La ristrutturazione deve comunque salvaguardare il sistema androne-cortile (con l'eliminazione delle botteghe o delle altre superfetazioni che ne occupino gli spazi e con il divieto di realizzare parcheggi interrati al di sotto della quota di campagna degli spazi scoperti) e la posizione della scala principale. La forma delle coperture, variabile anche in epoca antica, può essere alterata tenendo conto del contesto e della casistica degli edifici analoghi, senza aumento di superficie utile lorda e con la possibilità di aumentare la quota d'imposta e di colmo fino a 30 cm.

Il restauro è indicato nei casi in cui la distribuzione e l'impianto architettonico originario vanno considerati testimonianza storica significativa, e può essere adattato senza particolari cambiamenti all'uso moderno.

Il restauro e nella ristrutturazione è obbligatoria la conversione del disegno delle facciate sugli spazi pubblici, e tratti indicati dalla tavola 8B.

La ricostruzione, se prescritta per integrare il tessuto edilizio circostante, può avvenire nella forma di ripristino filologico o topologico, secondo le indicazioni dei commi 2 e 3 del punto 12, 4 e 5 del punto 20.

La destinazione d'uso ammessa è la residenza unifamiliare o plurifamiliare; le attività terziarie e gli uffici pubblici sono ammessi al piano terra e al primo piano. Al piano terra sono confermate le attività commerciali esistenti.

25 – Edifici plurifamiliari

Sono gli edifici caratterizzati dalla presenza di due o più corpi scala indipendenti da cielo a terra, con o senza cortile interno derivanti:

- dalla divisione in epoca storica, di un palazzo unifamiliare precedente (es.: Palazzo Belvedere in Via Arpi);
- dall'accorpamento, in epoca storica, di più edifici minori con la creazione di una veste architettonica unitaria;
- da un apposito impianto di epoca settecentesca o ottocentesca.

Spesso la caratteristica originaria nasceva da motivazioni economiche e speculative (edifici da fittare).

La modalità d'intervento più appropriata è la ristrutturazione, vincolata a mantenimento della posizione dei corpi-scala e delle strutture interne ed esterne architettonicamente formalizzate. La forma delle coperture, variabile anche nel modello originario, può essere alterata tenendo conto del contesto e della casistica di edifici analoghi, senza aumento della superficie utile lorda e con la possibilità di aumentare le quote d'imposta e di colmo del tetto fino a 30 cm. In alcuni casi l'intervento di ristrutturazione è subordinato alla conservazione del disegno dalla facciata verso gli spazi pubblici, come specificatamente indicato nella tavola 8B.

La destinazione d'uso prevalente ammessa è la residenza; gli uffici o studi professionali, i servizi e le attività commerciali, le attività artigianali non moleste, sono ammessi al piano terreno o al primo piano, come per la tipologia precedente.

26 – Abitazioni minori

In questa categoria rientrano gli edifici storici non appartenenti a nessuna delle categorie descritte nei punti 20, 21, 22, 23, 24 e 25, destinati alla residenza delle classi più povere.
Sono edifici caratterizzati da:

- abitazioni minime (tipo "back to back"), monovano, spesso costituite da una grotta e da un piano rialzato, con accessi indipendenti. Hanno generalmente affaccio solo sul fronte strada. Le stesse tipologie si incontrano nei sobborghi esterni al centro storico (vedi il successivo articolo per le zone A2) e nei centri minori della regione.
- abitazioni complesse che utilizzano più moduli minimi ed in cui le caratteristiche originarie del modello precedente, sono diversificate per numero di piano e profondità del modulo.

Le modalità d'intervento ammesse sono la ristrutturazione e il ripristino tipologico, che avvengono aggregando gli originari alloggi monocamera per ottenere alloggi moderni di varia grandezza, oppure conservando o modificando le aggregazioni già avvenute. Nella ristrutturazione le scale di accesso e distribuzione ai vari piani possono essere conservate o distribuite diversamente; le coperture possono essere organizzate senza aumento della superficie utile lorda, con la possibilità di aumentare la quota di imposta e di colmo fino a 30 cm. Quando la situazione del contesto è cambiata, l'area di sedime da osservare nel ripristino può essere in parte modificata.

Nei fabbricati che hanno solamente un piano terreno o rialzato, ma che anche in epoca storica ammettono la costruzione di un piano superiore, si ammette , secondo le indicazioni contenute nella tavola 8B, la ristrutturazione con aumento volumetrico.

Gli interventi di ripristino tipologico relativi ad unità edilizie in rovina, sui sedimi indicati nella tavola 8B, si intendono di due piani fuori terra.

La destinazione d'uso ammessa è la residenza che può interessare anche il piano terra solo se l'alloggio è organizzato a più a più piani. Negli altri casi il piano terra è destinato ad attività artigianali e/o commerciali.

27 – Grotte e locali interrati

Una caratteristica comune a tutte le tipologie descritte nei punti 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 è la presenza di locali interrati con uno o più accessi dalla sede stradale o dalle corti interne agli edifici. Essi possono comprendere uno o due piani sottoterra e spesso la loro superficie d'ingombro non coincide con l'unità abitativa da cui hanno accesso.

Questi ambienti, che devono essere rilevati nella presentazione degli elaborati del progetto d'intervento con cui sono collegate, devono essere conservate e co0nsolidati anche per rendere possibile un futuro studio sistematico e approfondito di questa "città sotterranea".

Questi ambienti possono essere adibiti a vari usi accessori delle destinazioni dell'edificio, con esclusione delle autorimesse.

28 – Edifici costruiti in conseguenza dei P.R.G. del 1894 e del 1933

Sono gli edifici conseguenti ai primi piani regolatori della città, omogenei a quelli realizzati nell'espansione periferica, ma generalmente rispettosi delle misure e delle forme tradizionali, oppure ormai consolidati nel paesaggio urbano, di cui quindi non è opportuna la sostituzione.

La modalità d'intervento ammessa è la ristrutturazione con il vincolo di conservazione del disegno delle facciate nei casi indicati nella tavola 8B.

29 – Edifici costruiti in conseguenza del P.R.G. del 1963

Sono gli edifici, o parti di edifici con caratteristiche di superfetazione orizzontale, di più recente costruzione, conseguenti soprattutto al primo piano regolatore del secondo dopoguerra. Si presentano come elementi di rottura del paesaggio urbano, con forme, misure e impiego di materiali non omogenei rispetto al contesto storico.

Le modalità d'intervento ammesse sono la ristrutturazione e la demolizione senza ricostruzione.

d) Norme generali

30 – Norme generali per l'intervento edilizio

Tutti gli interventi da attuarsi in questa porzione devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nell'ambiente circostante. Tale finalità generale può essere conseguita anche attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale.

Oltre alle prescrizioni relative alle singole categorie d'intervento specificate per la famiglia tipologica, indicate nei punti 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29, valgono le seguenti prescrizioni tecniche comuni:

- gli infissi esterni devono essere i legno, o in ferro o in alluminio dipinti, con esclusione di alluminio anodizzato e di acciaio inossidabile;
- gli infissi interni devono essere in legno;
- gli intonaci devono essere eseguiti riproducendo a tecnica esecutiva originaria; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventualmente originari. Devono comunque essere salvaguardati i resti di trattamento superficiale originario che rivestono particolare valore ambientale;
- i contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;

- le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare; le sporgenze dei tetti con orditura lignea e sottomano in tavelle devono essere lasciati a vista.

31 – Norme per il mantenimento degli arredi urbani storici e per la regolamentazione degli esercizi commerciali

E' prescritto il restauro o per il ripristino degli elementi di arredo storico ancora esistenti, prospicienti spazi pubblici o cortili privati, quali ad esempio insegne, vetrine, chioschi, lampioni, fontane, edicole religiose, cancellate, ecc.

Le vetrine e le insegne pubblicitarie devono essere compatibili con i caratteri morfologici ed edilizi storici; per gli esercizi commerciali presenti nell'asse principale di via Arpi, gli interventi dovranno mantenere le aperture e le eventuali vetrine nello spazio architettonico di appartenenza, non dovranno superare in altezza il primo marcapiano e gli infissi esterni dovranno essere realizzati in ferro o in alluminio verniciati a smalto o in legno naturale secondo le colorazioni concordate con gli uffici tecnici comunali. Non sono ammesse insegne a bandiera luminose.

Nelle altre strade valgono per gli altri esercizi commerciali le stesse norme, ma per quelli inseriti nei piani terra dei palazzi, la ristrutturazione del negozio è rinviata al progetto di restauro dell'edificio, per verificare la congruità della sua presenza.

Per i nuovi interventi, in generale, le vetrine e le insegne dei negozi, come parte integrante dell'arredo urbano, non devono sporgere dal filo della parete esterna e occupare in tutto o in parte la superficie muraria circostante, ma essere contenute all'interno del vano con cui ogni bottega è individuata.

La modifica di una vetrina esistente o la realizzazione di una nuova è soggetta ad autorizzazione. La sua autorizzazione richiede la presentazione di un disegno che attesti il suo inserimento nella porzione di facciata interessata.

32 - Posti macchina

Per gli edifici dotati di cortile con accesso carrabile è consentito realizzare al piano terra degli edifici magazzini e ricoveri per autovetture e motociclette con accesso dal cortile interno, con tutte le modalità d'intervento.

Per gli edifici di cui ai punti 20, 21 e 23, gli spazi per ricoveri di autovetture e motocicli e/o magazzini devono essere ricavati preferibilmente all'interno dei corpi edilizi accessori o, in mancanza di questi, all'interno dei corpi edilizi principali con accesso dall'interno e con le limitazioni di cui al comma 3 del punto 21.

Gli spazi per i ricoveri di autovetture e motocicli e/o magazzini non possono ricavare sotto il piano d'imposta dell'edificio o sotto il piano di campagna, mediante volumi interrati e rampe d'accesso. E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei nell'ambito di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica.

33 – Interventi sugli spazi scoperti

Negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici, le alberature ad alto fusto esistenti vanno conservate e tutelate; le pavimentazioni lastricate di antica origine vanno mantenute o eventualmente ripristinate.

I muri di recinzione verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali a loro volta sostituite con recinzioni in calcestruzzo armato, cemento vibrato o in elementi in ferro. Eventuali suddivisioni interne, legate all'articolazione delle proprietà, vanno realizzate esclusivamente mediante rete metallica e/o siepi arbustive.

Le nuove recinzioni devono avvenire secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali.

34 – Modalità di presentazione dei progetti

Le seguenti indicazioni sono da ritenersi sostitutive di quelle relative alle altre zone omogenee di cui al regolamento edilizio.
Gli elaborati del progetto preliminare, richiesto in caso d'intervento su parti di unità edilizia (comma 1, punto 3), sono:

a planimetria in scala 1:500 dell'intera unità disegnata sul rilievo aereofotogrammatico con l'indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;

b certificati catastali ed estratti di mappa;

c rilievo dello stato di fatto dell'intera unità- in scala 1:200, composto da: rilievo quotato dei vari piani con indicazione relative alle destinazioni d'uso e alle orditure strutturali, rilievo quotato dei prospetti interni ed esterni con una sezione longitudinale riferita alla quota del marciapiede stradale. In questo rilievo saranno evidenziate sommariamente le opere da eseguire nella parte oggetto dell'intervento e le modifiche sulla parte restante logicamente collegate ad esse;

d documentazione fotografica dello stato di fatto con immagini sufficienti a illustrare l'intera unità;

e relazione illustrativa dello stato dell'edificio riguardante la documentazione di cui ai punti precendenti e tutti gli elementi che potranno servire ad un'ulteriore e più approfondita verifica dei modi d'intervento.

Tutte le domande d'intervento edilizio nel centro storico, soggette a concessione o ad autorizzazione, riferite alle categorie d'intervento del restauro, della ristrutturazione, del ripristino filologico e tipologico, devono essere documentate dai seguenti elaborati:

1 rilievo dello stato di fatto in scala 1:50 dell'immobile oggetto dell'intervento con un numero sufficiente di piante, sezioni e prospetti per individuare l'edificio, e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici e/o costruttivi significativi;

2 sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti, nella scala di 1:200;

3 rilievo degli spazi esterni, con indicazione delle zone verdi con le loro essenze, delle pavimentazioni e di ogni elemento qualificante: muri di ricezione, pozzi, fontane, ecc.;

4 relazione sullo stato di fatto, contenente: i dati stereometrici relativi allo stato di fatto e al progetto, eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e di particolari significativi;

5 progetto esecutivo, in scala 1:50, con piante, prospetti e sezioni, compiutamente quotati e con l'indicazione in colore giallo delle denominazioni e in colore rosso per le aggiunte;

6 relazione di progetto, contenente: le indicazioni e le specificazioni in merito alle opere che s'intendono realizzare, eventualmente distinte per fasi di attuazione, la descrizione delle finiture interne ed esterne da mantenere e/o da realizzare.

In assenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero esteso all'intera Zona A1 sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento igienico-sanitario e conservativo, consolidamento statico.

Nell'elaborazione del P.P. si applicano inoltre gli artt. 7 e 8 del D.M. 2/4/68 e n. 1444.[31]

ART. 33 – ZONA A2 – SOBBORGHI ANTICHI

Le norme di cui al presente articolo sono riferite alle tavole di zonizzazione in scala 1:2.000.

Il presente articolo è suddiviso in capitoli numerati dalla lettera a) alla lettera d), in punti numerati progressivamente dal n. 1 al n. 20. Ciascun punto è suddiviso in commi, corrispondenti a ciascun capoverso, come ogni articolo della presente normativa.

a) Unità edilizie

1 – Generalità

Le presenti norme si applicano agli edifici di origine storica che costituiscono i borghi di origine settecentesca senza distinzioni in unità edilizie definite. Gli interventi possono riguardare: porzioni di isolato urbano (oppure interventi di manutenzione), che richiedono, oltre al progetto delle opere da eseguire, la redazione di un progetto preliminare sommario riguardante l'organizzazione complessiva dell'isolato, che dimostri la congruenza dell'intervento;

---

31 Articolo così modificato ed integrato dall'art. 9.19 della D.G.R. 28/10/97 n. 7906. Per opportuna conoscenza si trascrive il contenuto degli artt. 7 ed 8 del D.M. 1444/68 che testualmente dispongono:

Art. 7. Limiti di densità edilizia

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone e fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto dlle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;

per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50%ndella densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i mc/mq 5;

2) Zone B): le densità territoriali e fondiarie sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli artt. 3, 4 e 5.

Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiarie superiori ai seguenti limiti:

mc/mq 7 per comuni superiori a 200 mila abitanti;

mc/mq 6 per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti;

mc/mq 5 per comuni al di sotto di 50 mila abitanti.

Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.

3) Zone C): i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli artt. 3, 4 e 5 e di quelle di cui agli artt. 8 e 9, nonchè dagli indici di densità fondiaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.

4) Zone E): è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc 0,03 per metro quadro.

Art. 8. Limii di altezza degli edifici

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue.

1) Zone A): non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevaioni aggiunte alle antiche strutture;

per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di caratere storico-artistico.

2) Zone B): l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria de cui all'art. 7.

3) Zone C): contigue o in diretto rpporto visuale con le zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette.

4) Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9.

un intero isolato urbano, con la redazione di un progetto unitario, approvato il quale è consentito l'intervento articolato in fasi, ciascuna non più soggetta a specifica autorizzazione;
più isolati urbani, con l'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, comparto di iniziativa pubblica o privata).

b) Modalità d'intervento

Le modalità d'intervento ammesse sono, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e il ripristino tipologico. Per questi valgono le norme dell'articolo 31 della legge nazionale 457/1978 e delle leggi regionali successive, con le precisazioni dell'art. 6 della presente normativa e quelle ulteriori seguenti, specifiche per la zona A2:

*2 – Manu*tenzione ordinaria
Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.), con gli stessi materiali originari, e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza i servizi igienici e gli impianti tecnologici esistenti.

3 – Manutenzione straordinaria
Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per integrare, riparare, rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con gli stessi materiali o altri di analogo comportamento, nonché realizzare o ampliare i servizi igienico-sanitari o tecnologici, sempre che non alterino l'assetto distributivo, i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

4 – Interventi su parti di unità edilizia
Gli interventi su parti di unità edilizia riguardano singoli o corpi di fabbrica facenti parte di un isolato urbano più ampio. Essi si distinguono nelle seguenti specie:

5 – Restauro parziale
Gli interventi di restauro parziale sono quelli rivolti a conservare, dell'alloggio o del corpo di fabbrica considerato, l'assetto distributivo, strutturale e formale, con le modifiche necessarie per adeguarlo a un più moderno esercizio della stessa funzione o a un'altra funzione compatibile con il medesimo assetto.
Gli interventi di restauro parziale, come già detto, richeidono autorizzazione non onerosa.

6 – Ristrutturazione parziale
Gli interventi di ristrutturazione parziale sono quelli rivolti a trasformare parzialmente l'alloggio o il corpo di fabbrica considerato, conservando gli elementi distributivi, strutturali e formali attinenti all'unità edilizia di cui fanno parte, e trasformando gli altri per ottenere l'adeguamento a una funzione anche diversa, ma compatibile con la tipologia dell'unità complessiva.
Gli interventi di ristrutturazione parziale, come già detto, richiedono concessione onerosa.

7 – Demolizione parziale
Gli interventi di demolizione parziale sono quelli che riguardano la rimozione di superfetazioni orizzontali o verticali, all'interno di un progetto di restauro o ristrutturazione parziale, come premessa di un intervento di ripristino tipologico, di cui al punto seguente.

8 – Ripristino tipologico parziale

Gli interventi di ripristino tipologico parziale sono le opere che riguardano la ricostruzione (preceduta o no da demolizione) di parti già esistenti in epoca storica, poi demolite o trasformate. Per la definizione del nuovo corpo di fabbrica si può far riferimento al modello costruttivo e distributivo della tipologia di appartenenza.

Gli interventi di ripristino tipologico parziale richiedono concessione onerosa.

9 - Interventi su interni isolati

Gli interventi su interni isolati urbani sono insiemi sistematici di opere, appartenenti a tutte e quattro le categorie sopra elencate, che investono un intero isolato, e si distinguono secondo l'indirizzo generale della trasformazione prodotta:

10 - Restauro

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Il restauro può comprendere la demolizione delle superfetazioni e delle parti impropriamente ristrutturate e, nei casi indicati nelle tavole di zonizzazione e quando la situazione lo richiede, alcune limitate ricostruzioni di parti mancanti con le modalità del ripristino filologico e tipologico.

Gli interventi di restauro richiedono, come già detto, autorizzazione non onerosa.

11 – Ristrutturazione

Gli interventi di ristrutturazione sono quelli rivolti a trasformare parzialmente l'organismo edilizio con un insieme sistematico di opere che, conservando una parte degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne assicurano la funzionalità per destinazione d'uso anche diverse da quelle dell'organismo originario.

La ristrutturazione può comprendere, oltre la demolizione delle superfetazioni e al ripristino delle parti mancanti, anche l'aggiunta di nuovi volumi accessori, purché queste operazioni investano parti minori dell'organismo, subordinate ad una sostanziale conservazione del manufatto originario.

Gli interventi di ristrutturazione richiedono, come già detto, concessione onerosa.

12 – Ripristino Tipologico

La realizzazione di nuovi edifici nel centro storico è ammessa solo con lo scopo si ricostruire gli edifici perduti, a partire dalle rovine dei medesimi edifici passando attraverso la demolizione di un edificio moderno incongruo:

Per il ripristino tipologico valgono, come prescrizioni per il nuovo edificio i caratteri elencati nella descrizione del tipo e i caratteri degli edifici circostanti appartenenti alla stessa serie.

Gli interventi di ripristino tipologico richiedono, come già detto, concessione onerosa.

13 – Interventi su un insieme di isolati

Se l'obiettivo è la conservazione del tessuto edilizio esistente (attraverso un insieme di restauri, ristrutturazioni, demolizioni e ripristini delle singole unità, che configurano il restauro urbanistico), l'intervento d'insieme è attuabile mediante la realizzazione simultanea degli interventi sui singoli isolati, disciplinati secondo le norme precedenti, oppure può essere promosso dall'Amministrazione Comunale mediante un piano urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, piano

di recupero o piano di comparto).

Se l'obiettivo è l'alterazione parziale o totale del tessuto edilizio esistente, modificando in certa misura il disegno degli isolati e della rete viaria, in modo da ottenere un tessuto parzialmente diverso (ristrutturazione urbanistica) o totalmente diverso (sostituzione urbanistica) si richiede un apposito piano urbanistico esecutivo, come premessa alle concessioni per i singoli isolati o edifici.

c) Tipologie

14 – Generalità

Gli isolati, e le loro porzioni costruttive, sono caratterizzati alla corrispondenza una tipologia, cioè ad un modello distributivo e architettonico con caratteri di modularità e/o di uniformità costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

All'interno della zona A2 sono riscontrabili prevalentemente edifici appartenenti alla tipologia edilizia antica delle abitazioni minori, alcuni edifici speciali religiosi e un certo numero di edifici costruiti successivamente al P.R.G. del 1956.

15 – Abitazioni minori

In questa categoria rientrano gli edifici storici destinati alla residenza delle classi più povere. Comprendono:

- abitazioni minime (tipo "back to back"), monovano, spesso costituite da una grotta e da un piano rialzato, con accessi indipendenti. Hanno generalmente affaccio solo sul fronte strada. Le stesse tipologie si incontrano in alcune parti della zona A1 e nei centri minori della regione.
- abitazioni complesse che utilizzano più moduli minimi ed in cui le caratteristiche originarie del modello precedente, sono diversificate per numero di piano e profondità del modulo.

Le modalità d'intervento ammesse sono la ristrutturazione e il ripristino tipologico, che avvengono aggregando gli originari alloggi monocamera per ottenere alloggi moderni di varia grandezza, oppure conservando o modificando le aggregazioni già avvenute; queste due modalità sono ammesse in alternativa per ogni edificio, secondo lo stato di conservazione del manufatto.

Nella ristrutturazione le scale di accesso e distribuzione ai vari piani possono essere conservate o distribuite diversamente; le coperture possono essere organizzate senza aumento della superficie utile lorda, con la possibilità di aumentare la quota di imposta e di colmo fino a 30 cm.

Nei fabbricati che hanno solamente un piano terreno o rialzato, ma che anche in epoca storica ammettono la costruzione di un piano superiore, si ammette la ristrutturazione con aumento di fabbricato.

I fabbricati contrassegnati da un perimetro nelle tavole di zonizzazione in scala 1:2000 hanno un vincolo di mantenimento del disegno di facciata.

Qualora la documentazione relativa all'intervento evidenziasse l'appartenenza dell'edificio ad altre categorie storiche, di cui al precedente articolo relativo alle zone A1 (Palazzi, Plazzetti o Edificio plurifamiliari) la modalità d'intervento ammesse sarà quella del restauro, con le precisazioni relative di cui al precedente articolo. L'ufficio tecnico comunale comunicherà agli interessati la necessità di provvedere ad intervento basato sulle modalità del restauro anziché di quelle correnti della ristrutturazione.

Gli interventi di ripristino tipologico, e relativi ad unità demolite o in stato di conservazione precarie, si intendono di due piani fuori terra.

La destinazione d'uso ammessa è la residenza che può interessare anche il piano terra solo se l'alloggio è organizzato a più piani. Negli altri casi il piano terra è destinato ad attività artigianali e/o commerciali.

16 – Edifici speciali religiosi

La destinazione naturale è quella religiosa, o, in mancanza, una destinazione museale che renda fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte. Fra le modalità di intervento è ammesso solo il restauro, anche quando il manufatto da conservare sia solo una parte superstite dell'edificio originario; esso può comprendere la ricostruzione di alcune limitate parti mancanti, con la modalità del ripristino tipologico.

17 – Edifici costruiti in conseguenza del P.R.G. del 1963

Sono gli edifici, o parti di edifici con caratteristiche di superfetazione orizzontale, di recente costruzione, riconosciuti come tali in sede di approvazione del progetto, preliminare o no, riguardante un intero isolato. Si presentano come elementi di rottura del paesaggio urbano, con forme, misure e impiego di materiali non omogenei rispetto al contesto storico.

Le modalità d'intervento ammesse sono la manutenzione ordinaria e straordinaria. In alternativa è consentito un intervento di demolizione e ricostruzione secondo le modalità del ripristino tipologico relativo alla categoria delle abitazioni minori.

d) Norme generali

18 – Norme generali per l'intervento edilizio

Tutti gli interventi da attuarsi in questa porzione della città devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nell'ambiente circostante. Tale finalità generale può essere conseguita anche attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale.

Oltre alle prescrizioni relative alle singole categorie d'intervento specificate per famiglia tipologica, indicate nei punti 15, 16 e 17 valgono le seguenti prescrizioni tecniche comuni:

- Gli infissi esterni devono essere in legno, o in ferro o in alluminio dipinti, con esclusione di alluminio anodizzato e di acciaio inossidabile;
- Gli infissi interni devono essere in legno;
- Gli intonaci esterni devono essere eseguiti riproducendo la tecnica esecutiva originaria;

nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti originari. Devono comunque essere salvaguardati i resti di trattamento superficiale originario che rivestono particolare valore ambientale;

- I contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;
- Le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni e a sezione circolare; le sporgenze dei tetti con orditura lignea e sottomanto in tavelle devono essere lasciati a vista.

19 – Norme per il mantenimento degli arredi urbani storici e per la regolamentazione degli esercizi commerciali.

E' prescritto il restauro o il ripristino degli elementi di arredo urbano storico ancora esistenti, prospicienti spazi pubblici o cortili privati, quali ad esempio insegne, vetrine, chioschi, lampioni, fontane, esedre, edicole religiose, cancellate, ecc.

Le vetrine e le insegne pubblicitarie devono essere compatibili con i caratteri morfologici ed edilizi storici; per gli esercizi commerciali presenti nell'asse principale di via Arpi, gli interventi

dovranno mantenere le aperture e le eventuali vetrine nello spazio architettonico di appartenenza, non dovranno superare in altezza il primo marcapiano e gli infissi esterni dovranno realizzati in ferro o alluminio verniciati a smalto o in legno naturale secondo colorazioni concordate con gli uffici tecnici comunali. Non sono ammesse insegne a bandiera luminose.
Nelle altre strade valgono per gli altri esercizi commerciali le stesse norme, ma per quelli inseriti nei piani terra dei palazzi, la ristrutturazione del negozio è rinviata al progetto di restauro dell'edificio, per verificare la congruità della sua presenza.

Per i nuovi interventi, in generale, le vetrine e le insegne dei negozi, come parte integrante dell'arredo urbano, non devono sporgere dal filo della parete esterna e occupare in tutto o in parte la superficie muraria circostante, ma essere contenute all'interno del vano con cui ogni bottega è individuata.

La modifica di una vetrina esistente o la realizzazione di una nuova è soggetta ad autorizzazione. La sua autorizzazione richiede la presentazione di un disegno che attesti il suo inserimento nella porzione di facciata interessata.

20 – Modalità di presentazione dei progetti

Le seguenti indicazioni sono sostitutive di quelle relative alle altre zone omogenee.

Gli elaborati del progetto preliminare, richiesto in caso di intervento su parti di isolato, sono:

a) Planimetria in scala 1:500 dell'intero isolato disegnata sul rilievo aereofotogrammetrico con l'indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
b) Certificati catastali ed estratti di mappa;
c) Rilievo sommario dello stato di fatto dell'intero isolato in scala 1:500 con una sezione longitudinale riferita alla quota del marciapiede stradale. In questo rilievo saranno evidenziate sommariamente le opere da eseguire nella parte oggetto dell'intervento e le modifiche sulla parte restante logicamente collegate ad esse;
d) Documentazione fotografica dello stato di fatto con immagini sufficienti a illustrare l'intero isolato;
e) Relazione illustrativa dello stato dell'edificio riguardante la documentazione di cui ai punti precedenti e tutti gli elementi che potranno servire ad un'ulteriore e più approfondita verifica operativa dei modi d'intervento.

Tutte le domande d'intervento edilizio, soggette a concessione o ad autorizzazione, riferite alle categorie d'intervento del restauro, della ristrutturazione e del ripristino tipologico, devono essere documentate dai seguenti elaborati:

1. rilievo dello stato di fatto in scala 1:50 dell'immobile oggetto dell'intervento con un numero sufficiente di piante, sezioni e prospetti per individuare l'edificio, e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici e/o costruttivi significativi;
2. sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti, nella scala di 1:200;
3. rilievo degli spazi esterni, con indicazione delle zone verdi con le loro essenze, delle pavimentazioni e di ogni elemento qualificante: muri di recinzione, pozzi, fontane, ecc.;
4. relazione sullo stato di fatto, contenente: i dati stereometrici relativi allo stato di fatto e al progetto, eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e di particolari significativi;
5. progetto esecutivo, in scala 1:50 con piante, prospetti e sezioni, compiutamente quotati e con l'indicazione in colore giallo delle demolizioni e in colore rosso per le aggiunte;

6. relazione di progetto, contenente: le indicazioni e le specificazioni in merito alle opere che s'intendono realizzare, eventualmente distinte per le fasi di attuazione, la descrizione delle finiture interne ed esterne da mantenere e/o da realizzare.

In assenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero esteso all'intera Zona A1 sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento igienico-sanitario e conservativo, consolidamento statico e la sopraelevazione del piano terra nei limiti consentiti dalle norme sismiche e nel rispetto dell'art. 8 del D.M. n. 1444/68, nonché piani di recupero, ai sensi della legge n. 457/78 riguardanti anche il singolo edificio.

Nell'elaborazione del P.P. si applicano inoltre gli artt. 7 e 8 del D.M. 2/4/68 e n. 1444.[32]

ART. 34 – ZONA B: AREE URBANE EDIFICATE DI RECENTE IMPIANTO; GENERALITA'

Sono le aree urbanizzate nel corso dell'ultimo secolo partire dal primo Piano Regolatore della città per arrivare al piano vigente. Il loro tessuto è composto da edifici generalmente privi di valori storici e ambientali, cresciuti in assenza di strumentazione urbanistica esecutiva, soprattutto nell'ultimo trentennio.

La zona è articolata in quattro sotto-zone, B1, B2, B3 e B4.

Nella sottozona B1 sono compresi gli edifici sorti in osservanza delle disposizioni dei Piani Regolatori del 1894 e de 1933, che formano un tessuto organizzato secondo la logica dell'isolato.

Essi comprendono ancora una quota consistente di edilizia con caratteristiche simili a quella della zona A2 ma destrutturata, che, non appare degna di una disciplina di conservazione, ma forma la riserva per un incremento significativo della quantità edilizie, senza turbare la regolarità del disegno complessivo.

La sottozona B2 comprende tutti gli edifici sorti successivamente in osservanza di un regolamento edilizio, ma spesso al di fuori della strumentazione urbanistica esecutiva, secondo tipologie edilizie moderne generalmente indipendenti dai confini degli isolati. Il tessuto, comprendente edifici di origine molto recente, è quasi saturo, con poche possibilità residue di nuova edificazione. Il

Piano attuale distingue:

B2.1 – Zone già edificate

B2.2 – Zone da edificare

La sottozona B3 comprende le aree in via di completamento o di espansione attraverso la strumentazione urbanistica esecutiva. Si tratta di un tessuto comprendente edifici analoghi a quelli della zona B2 in cui l'edificazione residenziale è avvenuta però all'interno di comparti con dotazione autonoma di spazi a servizio.

La sottozona B4 comprende l'edificazione rurale nel territorio agricolo, concentrata a formare le cosiddette "borgate". Si tratta di tessuti non saturi, in cui il degrado ambientale si somma alla scarsità di aree a destinazione pubblica.

32 Articolo così modificato ed integrato dall'art. 9.20 della D.G.R. 28/10/97 n. 7914. Per il contenuto degli artt. 7 e 8, cfr, nota n° 27.

In tutta la zona B sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai punti 1, 2, 3, 7, 8, 9 del precedente articolo 9.

1 – Zona B1 – Edilizia residenziale organizzata per isolati

Sono ammessi interventi di ampliamento, sopraelevazione, restauro, ristrutturazione o demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti lungo il margine dell'isolato, o di nuova costruzione lungo il margine non edificato mediante concessione singola; oppure quelli complessivi di restauro o ristrutturazione urbanistica, mediante piano esecutivo nel rispetto dei seguenti parametri:

Distanze minime dai confini:0,00 o ½ H del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 mt.

Distanze minime dai cigli stradali: ***secondo gli allineamenti presistenti.***

Distanza minima tra i fabbricati: 0,00 o pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 mt.

Indice di fabbricabilità fondiaria: 6 mc./mq., e ciò ai sensi del D.M. 02/04/68 n. 1444.

Altezza massima: 13,00 mt., fermo restando le limitazioni in altezza ex art. 8 del D.M. n. 1444/68 e D.M. 16/1/96 (Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche).[33]

N. piani fuori terra: 4, ovvero cinque piani in circostanze particolari (interventi estesi ad un intero isolato o nei confronti di edifici prospicienti spazi pubblici di almeno 20,00 mt. di profondità.

Gli edifici che ricadano su isolati contrassegnati da un perimetro a puntini nelle tavole 7 possono subire solo interventi di trasformazione interna che non modifichino il disegno della facciata verso lo spazio pubblico.

Gli edifici con altezza massima eccedente quella prevista per la zona potranno subire solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli interventi di insieme di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione comporteranno il ripristino dell'altezza massima prevista per la zona.

Per gli edifici esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme è ammesso – in alternativa al raggiungimento dell'altezza massima di zona – un' ampliamento che aumenti il volume in ragione di 1 mc. ogni 20 mc. di costruzione residenziale, per la realizzazione di ricoveri per autovetture o servizi mancanti con altezza netta non superiore a 2,40 mt. In questo caso, se la costruzione sarà un' addossamento ai confini, richiede una convenzione tra confinanti da trascriversi, a cura e spese del proprietario, nei pubblici registri.

I ricoveri per autovetture, le cantine e i locali di servizio in genere delle nuove costruzioni dovranno essere previste in locali con altezza netta non superiore a 2,40 mt., altrimenti dovranno essere conteggiate nei calcoli volumetrici. Nella concessione edilizia deve essere specificata la destinazione dei locali di ricovero o servizi e non sarà ammessa una loro trasformazione della destinazione d'uso.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di un edificio da residenziale a produttivo, qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento delle aree di standards previste dalle leggi, e consentita la loro monetizzazione.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti solo per gli edifici realizzati dopo il 1950 e per comprovati dissesti statici.

33 Per la consultazion dell'art. 8, cfr nota n° 27.

Negli immobili individuati come rappresentativi della facies urbana, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento igienico-sanitario e conservativo, consolidamento statico.

È prescritta l'edificazione lungo il perimetro dell'isolato. Tramite eventuale piano attuativo esteso ad un intero isolato, è possibile raggiungere i limiti di ingombro del corpo di fabbrica di mt. 13.50 di profondità e di mt. 11,00 di altezza, purché la cubatura eccedente l'indice fondiario di 6 mc./mq., da riservarsi alla residenza sia destinata a servizi secondo il D.M. 1444/68 con convenzionamento dell'uso pubblico.[34]

2 – Zona B2 – Edilizia residenziale indipendente dal confine degli isolati

a) Zona B2.1 – Edilizia esistente.

Sono ammessi mediante concessione singola, gli interventi di restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, e mediante piano esecutivo gli interventi di restauro, ristrutturazione o sostituzione urbanistica, con l'osservanza dei seguenti parametri:

Volume: in nessun caso deve superare quello preesistente.

Altezza massima : 15 mt. fatto salvo il rispetto delle norme antisismiche[35]

Distanza minime tra i fabbricati: 0,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 mt

Per gli edifici esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme è ammesso un ampliamento che aumenti il volume in ragione di 1 mc. Ogni 20 mc. Di costruzione residenziale, per la realizzazione di ricoveri per autovetture o servizi mancanti con altezza netta non superiore a 2.40 mt. In questo caso, se la costruzione sarà in addossamento ai confini, deve intendersi con convenzione tra confinanti da trascriversi, a cura e spese del proprietario, nei pubblici registri.

I ricoveri per autovetture, le cantine e i locali di servizio in genere delle nuove costruzioni dovranno essere previste in locali con altezza netta non superiore a 2,40 mt., altrimenti essere specificata la destinazione dei locali di ricovero o servizio e non sarà ammessa una loro trasformazione della destinazione d'uso.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di un edificio da residenziale a produttivo, qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento delle aree di standards previste dalle leggi, è consentita la loro monetizzazione.

Le zone "rurali" del Piano Rutelli, adiacenti a Viale Bari, potranno essere classificate, adottando specifica variante al P.R.G., come zone B2.1 previa verifica della sussistenza dei parametri di cui al D.M. n. 1444/68.[36]

b) Zona B2.2 – Edilizia nuova.

Sono le aree, in origine analoghe alle precedenti, ancora da edificare o in corso di edificazione.

Fatte salve le concessioni già rilasciate, sono ammesse nuove costruzioni da realizzare mediante concessione singola con l'osservanza dei seguenti parametri:

Densità fondiaria: ***4 mc./mq***

Altezza massima: ***15,00 fatto salvo il rispetto delle norme antisismiche***

Distanze minime dai confini: 0,00 o ½ H del fabbricato più alto, con un minimo di 5 mt.

Distanze minime dai cigli stradali: 5,00 mt. Fatte salve le disposizioni dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968.

34 Articolo così modificato ed integrato dall'art. 9.21 della D.G.R. 28/10/97 n. 7914.
35 Articolo così modificato ed integrato dall'art. 9.22 della D.G.R. 28/10/97 n. 7914.
36 Articolo così modificato ed integrato dall'art. 9.23 della D.G.R. 28/10/97 n. 7914.

Distanze minime tra i fabbricati: 0,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 mt. ***Rapporto di copertura: 70%***

I ricoveri per autovetture, le cantine e i locali di servizio in genere dovranno esser previsti in locali con altezza netta non superiore a 2,40 mt. Altrimenti dovranno esser conteggiate nei locali volumetrici. Nella concessione edilizia deve essere specificata la destinazione dei locali di ricovero o di servizio e non sarà ammessa una trasformazione della destinazione d'uso.

Nel caso di cambio di destinazione l'uso di un edificio da residenziale a produttiva, qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento delle aree di standards previste dalle leggi, è consentita la loro monetizzazione.

3 – Zona B3 – Edilizia residenziale su aree soggette a piano esecutivo.

Si tratta di aree private o pubbliche in cui è in corso di attuazione un piano particolareggiato di esecuzione.

L'edificazione in dette aree è regolamentata dallo strumento urbanistico attuativo ove esistente; in caso contrario, occorre fissare la disciplina urbanistica secondo gli ordinari canoni (carichi insediabili da ricomprendere nel dimensionamento del P.R.G.; verifica degli standards urbanistici in rapporto ai pesi insediativi esistente ed insediabile; fissazione degli indici e parametri urbanistico edilizi nel rispetto del D.M. n. 1444/68).[37]

Zona B4 – Borghi rurali

Occorre operare la ricognizione fisica e giuridica del territorio interessato dalle Borgate, con riporto dei parametri e prescrizioni della pianificazione.
In assenza degli adempimenti di cui al punto precedente, per gli immobili ricompresi nelle suddette aree sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.[38]

ART. 35 – ZONA C – EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

1 – Zona C – Edilizia Residenziale su aree pubbliche

Comprende le aree riservate ai Piani per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della legge 8/4/1962 n. 167.

In dette aree valgono le previsioni e prescrizioni di cui al P.E.E.P. vigente ex legge 167/1968 approvato con delibera G.R. n. 6790 del 17/11/1992.[39]

ART. 36 – NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

L'impianto di nuove stazioni per distribuzione – carburanti o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente o all'estetica cittadina.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in zone classificate F

37 Articolo così introdotto dall'art. 4.6 lett. F) zona B3 della D.G.R. 20 luglio 2001 n. 1005.
38 Articolo così introdotto dall'art. 4.7 lett. G) zona B4 borgate, della D.G.R. 20 luglio 2001 n. 1005.
39 Articolo così modificato ed integrato dall'art. 9.24 della D.G.R. 28/10/97 n. 7914.

(salvo che siano previsti da piani particolareggiati); in dette aree non è ammessa neppure l'installazione o sostituzione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.

Possono essere ammessi in via precaria nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade, con il benestare degli enti competenti alle strade stesse.

Gli impianti per la distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, tunnel per il lavaggio automatico, bar, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi o altre attività commerciali), sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

Rapporto di copertura: massimo 1/20
Altezza massima: 5,00 mt. (escluse le pensiline)
Indice di densità fondiaria: 0,10 mc/mq
Arretramento dal filo stradale: minimo 10,00 mt

L'amministrazione comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.

Non sono ammessi impianti nelle zone A.

Le autorizzazioni alla installazione di impianti per distribuzione carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi d'interesse pubblico.

Quanto innanzi compatibilmente con le disposizioni della L.R. n.13 del 20/04/90 "Disciplina degli impianti di carburante, norme per la realizzazione della rete e per l'esercizio delle funzioni amministrative.

TITOLO III – ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 37 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.: GENERALITA'

Gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano o nelle presenti norme, con le seguenti modalità: Piano urbanistico esecutivo, intervento edilizio diretto.

Sono sempre ammesse opere di ordinaria o straordinaria manutenzione.

Le opere ed edifici esistenti che contrastino con il P.R.G. potranno subire soltanto trasformazioni che li adeguino ad esso, ovvero essere soggetti ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

ART. 38 – PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

L'attuazione del P.R.G. avviene attraverso i P.P.A. ai seni dell'art. 13 della legge n. 10/28-1-1977.[40]
"I Programmi Pluriennali di Attuazione delimitano le aree e le zone – incluse o meno in piani particolareggiati o in piani convenzionati di lottizzazione – nelle quali debbono realizzarsi, anche a

mezzo di comparti, la previsione di detti strumenti e le relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre anni e non superiore a cinque anni.
Nella formulazione dei programmi deve essere osservata la proporzione tra aree destinate all'edilizia economica e popolare e aree riservate all'edilizia privata, stabilita ai sensi dell'art. 3 della legge n. 167 del 18/4/1962, e successive modificazioni,[41] e ai sensi dell'art. 2 della presente legge."

ART. 39 – STRUMENTI ESECUTIVI PREVISTI DAL P.R.G.

Nelle aree individuate con gli appositi perimetri nelle tavole 7 il piano si attua mediante Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione. In mancanza di detti strumenti sono consentite soltanto opere di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, previo conseguimento della autorizzazione o della concessione edilizia ai sensi di legge.

Nelle aree C1 individuate con gli appositi perimetri nelle tavole 7, il piano regolatore si attua mediante Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

---

40 L'art. 13 è stato sostituito dall'art. 16 bis D.L. 1/7/86 n° 318, conv. in L. 9/8/86 n° 488.

41 L'art. 3 della L. 18/4/62 n° 167 dispone: L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40% e superiore al 70%di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato (1). Le aree da comprendere nei piani sono, di norma, scelte nelle zone destinate ad edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti, con preferenza in quelle di espansione dell'aggregato urbano. Possono essere comprese nei piani anche le aree sulle quali insistono immobili la cui demolizione o trasformazione sia richiesta da ragioni igienico-sanitarie ovvero sia ritenuta necessaria per la realizzazione del piano (2). Ove si manifesti l'esigenza di reperire in parte le aree per la formazione dei piani in zone non destinate all'edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti, o si renda comunque necessario apportare modifiche a questi ultimi, si può procedere con varianti agli stessi. In tal caso il piano approvato a norma della presente legge costituisce variante al piano regolatore. Qualora non esista piano regolatore approvato, le zone riservate all'edilizia economica e popolare ai sensi dei precedenti commi sono comprese in un programma di fabbricazione il quale è compilato a norma dell'art. 34 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, ed è approvato a norma dell'art. 8 della presente legge (3). I comuni possono comprendere tali zone anche in un piano regolatore soltanto adottato e trasmesso ai competenti organi per l'approvazione. In tali ipotesi il piano delle zone suddette, approvato con le modalità di cui al comma precedente, è vincolante in sede di approvazione del piano regolatore (3). - (1) Comma così sostituito prima dall'art. 29, l. 22 ottobre 1971, n. 865 e poi dall'art. 2, l. 28 gennaio 1977, n. 10. - (2) Comma così sostituito dall'art. 32, l. 22 ottobre 1971, n. 865. - (3) Gli attuali commi quinto e sesto così sostituiscono l'originario ultimo comma per effetto dell'art. 33, l. 22 ottobre 1971, n- 865.

Qualora i piani esecutivi interessino zone soggette a vincoli particolari (paesaggistico, monumentale, archeologico, ideologico, ecc) dovrà sempre essere ottenuto il nulla osta dall'Ente competente.

ART. 40 – INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Per tutte le residue zone edificabili, la realizzazione e modificazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione può avvenire mediante il rilascio di singole concessioni o autorizzazioni edilizie nel rispetto degli elaborati grafici e delle presenti norme tecniche di esecuzione del P.R.G.

ART. 41 – COMPARTI E FASI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

La costituzione del comparto (P.L. o P.P.E.) impone la "ripartizione percentuale degli utili e degli oneri" tra i proprietari delle aree ivi comprese.

A tal fine occorre utilizzare le tabelle 1, 2, 3, e 4 sulle istituzioni per le norme tecniche di esecuzione (punto A, paragrafo 3) allegate alla Deliberazione di G.R. n. 6320 del 13/11/1989.

ART. 42 – ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN PRESENZA, O MENO, DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Gli interventi diretti o sottoposti a strumento urbanistico esecutivo sono soggetti ad un contributo oneroso commisurato alle spese di urbanizzazione.

Nel caso di intervento diretto tale contributo sarà pagato dal proprietario o dai proprietari del singolo lotto. Nel caso di lottizzazione o di piano particolareggiato di iniziativa privata verrà calcolato sulla base della relazione finanziaria allegata al piano esecutivo e ripartita tra i concessionandi. Nel caso i concessionandi eseguano in tutto o in parte le opere di urbanizzazione descritte nel piano, potranno ottenere rispettivamente l'esenzione o lo sconto di una parte della quota relativa.

A tal fine occorre utilizzare le tabelle 5 e 6 sulle istruzioni per le norme tecniche di esecuzione (punto A, paragrafo 3) allegate alla Deliberazione di G.R. n. 6320 del 13/11/1989.

TITOLO IV – NORME FINALI

ART. 43 – DISCIPLINARE DELLE AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI

Per le aree totalmente o parzialmente soggette a vincolo paesaggistico, ai sensi delle leggi nazionali n. 1497/1939 e n. 431/1985, la relazione dello strumento urbanistico esecutivo deve contenere:

- l'illustrazione degli obiettivi, dei criteri e delle modalità attuative, correlate alle motivazioni proprie del vincolo;
- l'analisi socio-economica e storica dell'area interessata in riferimento al contesto generale;
- il rilievo degli edifici esistenti con indicazione dell'uso originario, dello stato di conservazione e delle compatibili nuove destinazioni d'uso;
- descrizione dei caratteri vegetazionali, morfologici e paesaggistici;

Gli elaborati progettuali illustreranno:

- le modificazioni vegetazionali e di ogni elemento naturale costitutivo il paesaggio;

- le modificazioni di ogni preesistenza costruita;
- la definizione plano-volumetrica, tipologica, di destinazione d'uso del nuovo a costruirsi;
- i modi di attuazione.

Per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, gli strumenti urbanistici esecutivi devono essere accompagnati da una relazione tecnica redatta da un geologo iscritto al relativo albo professionale, sulla compatibilità tra le previsioni dello strumento e le condizioni geologiche del sito.
Per le aree sottoposte a vincolo archeologico sono ribadite le prescrizioni di cui alla legge 1089/1939.

Per le zone umide individuate dal P.R.G., o già definite come tali, va prescritto che, in considerazione degli specifici caratteri morfologici ed ambientali, in esse non è ammessa nuova edificazione ed, altresì, non sono ammessi interventi e opere che ne alterino l'equilibrio e le caratterizzanti; per gli eventuali edifici esistenti saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di equipaggiamento impiantistico (con eventuale costruzione di soli volumi tecnici e servizi igienici).

ART. 44 – PRECARI EDILIZI

La costruzione anche senza opere infisse nel suolo, e la installazione di strutture di qualsiasi genere destinate ad usi abitativi, produttivi, di servizio e commerciali, è consentita soltanto quando vi è conformità con la destinazione di zona individuata dal P.R.G.

ART. 45 – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI VIGENTI

Gli strumenti urbanistici esecutivi vigenti alla data di adozione del P.R.G. sono considerati permanenti e validi solamente per quanto non modificato esplicitamente dal P.R.G.

ART. 46 – TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

In sede di progettazione degli interventi diretti e degli strumenti urbanistici esecutivi, vanno rilevate le alberature di alto fusto esistenti e, in conseguenza, tali alberature devono essere di massima conservate tutelando anche gli apparati radicali; l'abbattimento di alberature esistenti può essere ammesso soltanto se previsto nel progetto approvato e per ogni albero abbattuto va predisposta la sostituzione con una pianta di idonea essenza.

ART. 47 – COSTRUZIONI IRREGOLARI

L'adozione e l'approvazione del P.R.G. non costituisce automatica sanatoria di eventuali costruzioni irregolari in esso rappresentati e recepiti in qualsivoglia destinazione di zona.

Le opere ed edifici esistenti che contrastano con il P.R.G. potranno subire soltanto trasformazioni che li adeguino ad esso, ovvero essere soggetti ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. La regolarizzazione della situazione amministrativa di tali costruzioni deve seguire le prescrizioni delle specifiche leggi statali e regionali.

ART. 48 – CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE DI ZONA

Non è possibile modificare la destinazione d'uso di un immobile in contrasto con quella di zona o in difformità con la gamma di destinazioni d'uso prevista nelle presenti N.T.A.
Gli edifici e/o attività esistenti alla data di adozione del P.R.G. in contrasto con le destinazioni di zona, potranno essere autorizzati soltanto a semplici interventi di manutenzione e/o di adeguamento dei cicli lavorativi, che non comportino ampliamenti dell'edificato.

ART. 49 – CONCESSIONI IN DEROGA

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dall'art.41 quater della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

ART.50 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI FABBRICABILITA'

Gli indici di fabbricabilità non possono essere applicati ad aree già asservite o comunque pertinenti agli edifici esistenti, alla data di adozione del P.R.G., se non per ampliamenti degli stessi.

ART. 51 – RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Per quanto non esplicitamente contenuto o richiamato nelle presenti N.T.E. del P.R.G. valgano comunque le indicazioni nella legislazione statale e regionale vigente.

ELENCO COMPARTI DI ATTUAZIONE

N°	Sottozona	Nome	Zona	Planov.	Descrizione dell'intervento	Quantità
1		Chiesa della Croci	SP	*	II Pano esecutivo sarà mirato alla definizione di una vasta area pubblica intorno al Santuario delle Croci. L'area sarà composta da uno spazio verde intorno al monumento e da un parcheggio, in sostituzione delle attuali baracche e costruzioni abusive, secondo le indicazioni riportate nella tavola 9C	SP = 25.910 mq. (PQ) + + 1.800 mq. (P)
2		Via Pappacola	C2	*	II Piano esecutivo prevederà all'interno del comparto la demolizione completa dell'edilizia esistente, la realizzazione di un corpo di fabbrica di 5 piani addossato al margine ovest e di una striscia di verde pubblico nella restante porzione verso est. II nuovo edificio potrà avere i parcheggi in un piano interrato con accesso dalle testate. Le indicazioni plano-volumetriche sono contenute nella Tavola 9C	Vol. dem. = 15.210 mc. Vol. costr. = 18.648 mc. SP = 4.600 mq.(VP)
3		Ex Convento Cappuccini	C3	*	In sostituzione delle rovine dell'ex-Convento, il Piano esecutivo prevederà uno spazio per il verde per il gioco e il tempo libero, un nuovo corpo di fabbrica isolato e il completamento dellla cortina edilizia verso est, con i relativi parcheggi interrati. Le indicazioni plano-volumetriche sono contenute nella tavola 9C	Vol. dem. = 9.714 mc. Vol. costr. = 10.440 mc. SP = 3.600 mq. (VP) + 885 mq. (P)
4		Via Planara	C2	*	II Piano esecutivo di iniziativa pubblica prevederà la realizzazione di un'area a parcheggio articolata su due piani, in sostituzione dell'attuale area di sosta e di alcuni edifici a un piano. II parcheggio, previsto in funzione dell'accessibilità al centro storico, è descritto all'interno della tavola 9C	
5		Scalo Merci Nord	C3	*	II Piano esecutivo, previsto su suolo di proprietà delle Ferrovie dello Stato, prevederà la realizzazione di un edificio a destinazione mista direzionale e residenziale secondo le modalità della zona C3. II progetto individuerà un'area SP, commisurata al volume da edificare, da cedere al Comune	Vol. dem. = 6.321 mq. Vol. costr. = - SP = 9.828 mq. (P) + 2.880 mq. (VP)
6		Scalo Merci Sud	C3		II Piano esecutivo, previsto su suolo di proprietà delle Ferrovie dello Stato, prevederà la realizzazione di un edificio a destinazione mista direzionale e residenziale secondo le modalità della zona C3. II progetto individuerà un'area SP, commisurata al volume da edificare, da cedere al Comune	(insieme a S.Merci S) Vol.= 78.338 mc. RES Vol.= 42.182 mc. DIR
7		Case Operaie	C3		II Piano esecutivo, previsto su suolo di proprietà delle Ferrovie dello Stato, prevederà la realizzazione di un edificio a destinazione mista direzionale e residenziale secondo le modalità della zona C3. II progetto individuerà un'area SP, commisurata ai volume da edificare, da cedere al Comune	(vedi sopra)

ELENCO COMPARTI DI ATTUAZIONE

N°	Sottozona	Nome	Zona	Planov.	Descrizione dell'intervento	Quantità
8		Avandero	C3		II Piano esecutivo, previsto su suolo di proprietà delle Ferrovie dello Stato, prevederà la realizzazione di un edificio a destinazione mista direzionale e residenziale secondo le modalità della zona C3. II progetto individuerà un'area SP, commisurata al volume da edificare, da cedere al Comune	Vol. = 60.502 mc. RES
						Vol. = 32.578 mc. DIR
9	a b e c	Via Lucera Ovest	C2	*	II Piano esecutivo sarà articolato in 3 sotto-zone, prevederà la sostituzione urbanistica del quartiere originario degli anni '30 e oggi completamente degradato Nella tavola 9C sono indicati i criteri progettuali per la definizione dei nuovi corpi di fabbrica e le relative aree a servizio	Vol. dem. = 9.411 mc.
						Vol. costr. = 52.920 mc.
						SP = 6.520 mq. (VP)
10	a b c e d	Via Lucera Est			Il Piano esecutivo sarà articolato in 4 sotto-zone, prevederà la sostituzione urbanistica del quartiere originario degli anni '30 e oggi completamente degradato. nella tavola 9C sono indicati i criteri progettuali per la definizione dei nuovi corpi di fabbrica e le relative aree di servizio.	Vol. dem.= 41.237 mc.
						Vol. costr.= 70.580 mc
						SP = 8.145 mq. (VP)
11		Piano delle Fosse	SP	*	Il Piano esecutivo prevederà la ricostruzione dell'antico Piano delle Fosse all' estremità nord-orientale del centro storico. E' prevista la realizzazione di una piazza di uso prevalentemente pedonale, eliminando l'edificio del Sindacato e alcuni usi impropri (distributori di benzina), secondo le modalità riportate nella tavola 8C.	Vol. SP dem.= 4.872 mc.
						Vol. costr.=
						SP= 8.000 mq (VP)+
						580 mq (P)
12		Epitaffio	A1	*	Il P.E. prevederà la ricostruzione della Piazza dell'Epitaffio intorno all'omonimo monumento, secondo la sua forma di antica origine. La modalità d'intervento è quella del Paino di Recupero di iniziativa pubblica, le cui indicazioni grafiche sono date nella tavola 8C (Quadro degli interventi sugli spazi pubblici della zona A1)	Vol. dem. = 1.890 mc.
						Vol. costr. = 8.898 mc.
						SP = 1.320 mq. (VP)
13		Palazzo Via Liceo	A1	*	Il P.E. prevederà la ricomposizione del Palazzo di antica origine, oggi irriconoscibile nella sua integrità complessiva a causa di una serie di superfetazioni e suddivisioni successive. L'attuazione prevederà una serie di interventi coordinati e collegati tra loro, secondo le modalità d'intervento della zona A1 (tav.8B) attraverso un Piano di Recupero di iniziativa pubblica. Le indicazioni grafiche sono date nella tavola 8C.	
14		Mercato	A1	*	II P.E. prevederà la realizzazione del nuovo Mercato, in sostituzione di quello che attualmente si svolge nella piazza omonima, e di un parcheggio sottostante a due piani, uno complanare alla via Manzoni ed uno interrato. L'attuazione avverrà attraverso un Piano di Recupero di iniziativa pubblica seguendo le indicazioni grafiche della tavola 0C	Vol. dem. = 1.683 mc.
						Vol. costr. = 2.546 mc.
						SP = 3.496 mq. (P) +
						870 mq (RI)

ELENCO COMPARTI DI ATTUAZIONE

N°	Sottozona	Nome	Zona	Planov.	Descrizione dell'intervento	Quantità
15		Municipio	A1	*	II P.E. prevederà la modificazione dell'area circostante I ' edificio municipale, con la realizzazione di una piattaforma lievemente più alta del suolo attuale e collegata alia sommità del basamento corrente intorno all'edificio, con lo scopo di trovare un raccordo migliore con gli edifici antichi circostanti (impostati ad una quota più alta) e di ospitare al di sotto un parcheggio coperto di servizio, in sostituzione dell'attuale scoperto. L'attuazione avverrà seguendo le indicazioni grafiche della tavola 8C	Vol. dem. =
						Vol. costr. =
						SP = 2000 mq. (P) +
						+ 2.000 mq. (VP)
16	a,b	Vis Giannini	C2	*	II P.E. prevederà in ciascuna porzione la demolizione completa dell'edilizia esistente, la realizzazione di un corpo di fabbrica di 5 piani addossato al margine ovest e di una striscia di verde pubblico nella restante porzione verso est. I nuovi edifici potranno avere i parcheggi in un piano interrato con accesso dalle testate. Le indicazioni plano-volumetriche sono contenute nella tavola 9C	Vol. dem. = 20.501 mc.
						Vol.costr. = 31.640 mc.
						SP = 4.425 mq. (VP)
17	a-i	Via Solomone	C2	*	II P.E. prevederà la realizzazione dell' assetto indicato nella tavola 9C, comprendente una serie di demolizioni, di restauri, di ristrutturazioni, di ripristini e di nuove costruzioni. I nuovi edifici potranno avere i parcheggi in un piano interrato con accesso dalla strada retrostante	Vol. dem. = 119.738 mc.
		Via Malignano				Vol.costr. = 150.752 mc.
		Via Salice Nord				SP =23.737 mq. (PQ)
		Via Salice Sud				
		Via Giardino				
		Largo La Vignola				
		Via La Rosa				
		Via Rocca				
		Via Torre				
18		Via Carelli - Via Rosati	C2		II P.E. prevederà la sostituzione degli attuali tre blocchi paralleli con un unico corpo di fabbrica, edificato a margine per lo spessore di 12 metri e provvisto di un cortile centrale, per un'altezza di 5 piani	Vol. dem = 10.520 mc.
						Vol.costr. = 28.800 mc.
19		Via Pepe - Via Zuppetta	C2		II P.E. prevederà la sostituzione degli attuali tre blocchi paralleli con un unico corpo di fabbrica, edificato a margine per lo spessore di 12 metri e provvisto di un cortile centrale, per un'altezza di 5 piani	Vol. dem = 12.140 mc.
						Vol.costr. = 24.120 mc.
20		Via lorio - Via Zuppetta	C2		II P.E. prevederà la sostituzione degli attuali tre blocchi paralleli con un unico corpo di fabbrica, edificato a margine per lo spessore di 12 metri e provvisto di un cortile centrale, per un'altezza di 5 piani	Vol. dem. = 6.048 mc.
						Vol.costr. = 19.800 mc.

ELENCO COMPARTI DI ATTUAZIONE

N°	Sottozona	Nome	Zona	Pianov.	Descrizione dell'intervento	Quantità
21		Ippodromo - V. Comunale	F	*	Le due aree dell'Ippodromo e della Villa Comunale saranno unificate per formare un grande parco di importanza cittadina. La via Galliani, che attualmente divide le due aree, verrà chiusa alle due estremità, realizzando al di sotto un parcheggio sotterraneo di due piani. Ogni intervento sarà subordinato alla predisposizione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso a tutta l'area. Le superfici e la vegetazione saranno riorganizzate secondo il disegno contenuto nella tavola 9A	Vol. dem =
						Vol.costr. =
						F = 290.540 mq.
						SP = 8.980 mq. (P)
22	a e b	Centro Ippico	F	*	II P.E. prevederà la demolizione degli edifici esistenti nel comparto nord e la realizzazione di un edificio per uffici alto sette piani fuori terra, a servizio del comparto sottostante (22b) destinato all'Università. Nel comparto sud si prevederà la ristrutturazione del complesso del Centro Ippico per le esigenze dell' Università. Le indicazioni planovolumetriche sono date nella tavola 9A	Vol. F dem. = 7.500 mc.
						F= 3.600 mq.( )
						F = 18.700 mq. ( )
						Vol. F costr. = 24.460 mc.
23	a, b, ced	Via Guglielmi	F-C3	*	Nei comparti 23 a, b, c e d il prospetto verso l! parco dovrà corrispondere ad un disegno unitario, che verrà fornito dall'Amministrazione Comunale. Questo disegno definirà un loggiato a tutta altezza di architettura uniforme contro cui potranno addossarsi le architetture diverse dei vari edifici che risulteranno vincolate ai fili e ai livelli del loggiato stesso i comparti a e b avranno una destinazione universitaria, con gli ultimi due piani riservati a residenze di servizio; i comparti ced dovranno avere destinazione mista con gli ultimi due piani riservati a residenza	F = 14.176 mq. (a e b)
						Vol. = 71.246 mc. RES
						Vol.= 99.232 mc. RES
						Vol. = 177.604 mc. DIR
24		Fiera	C3		L'intervento prevederà la realizzazione di un corpo di fabbrica destinazione mista direzionale e residenziale (con la residenza negli ultimi quattro piani), secondo le indicazioni della tavola 9A	Vol. = 37.632 mc. RES
						Vol. = 47.040 mc. DIR
25	a, b e c	Viale Fortore	F-C3	*	Nei comparti 23 a, b, c e d il prospetto verso il parco dovrà corrispondere ad un disegno unitario, che verrà fornito dall'Amministrazione Comunale. Questo disegno definirà un loggiato a tutta altezza di architettura uniforme contro cui potranno addossarsi le architetture diverse dei vari edifici che risulteranno vincolate ai _____ e ai livelli del loggiato stesso. I comparti a e b avranno una destinazione pubblica (rispettivamente Palazzo dei Congressi e Motorizzazione); il comparto c, su area di proprietà delle Ferrovie dello Stato, avrà una destinazione mista direzionale e residenziale (con la residenza negli ultimi tre piani), secondo le indicazioni delta tavola 9A.	F = 12.800 mq. (a e b)
						Vol. = 82.320 mc. RES
						Vol. = 82.320 mc. DIR
						(c)

ELENCO COMPARTI DI ATTUAZIONE

N°	Sottozona	Nome	Zona	Planov.	Descrizione dell'intervento	Quantità
26		Quartiere Fieristico	F	*	La riqualificazione del quartiere fieristico sarà subordinata all'approvazione di un Piano esecutivo unitario. L' intervento, descritto nella tavola 9A, prevederà la realizzazione della nuova strada perimetrale e del parcheggio e la ridefinizione del suo perimetro	F = 245.380 mq. ( )
						SP = 26.650 mq. (P)
27		D'Avanzo	SP	*	La trasformazione della struttura ospedaliera esistente in un Parco di quartiere avverrà attraverso l'approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. L'intervento, descritto nalla tavola 9B, prevederà la ridefinizione dei percorsi pedonali e della vegetazione dell'area ex-ospedaliera, la realizzazione di un parcheggio di servizio Iimitrofo e l'accorpamento dell'area verde dell'attuale parco Libanese	SP = 76.800 mq. (PQ) +
						+ 7.400 mq. (P)
28		Complesso sportivo	F	*	La trasformazione dell'attuale campo CONI in un complesso sportivo di importanza cittadina, avverrà attraverso l'approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. L'intervento, descritto nella tavola 93, prevederà la realizzazione del parcheggio di arrivo del raccordo autostraciale sopraelevato, l'approntamento di aree per il Palazzo dello sport, per il nuovo Stadio, per gli spettacoli viaggianti, per una nuova Piscina comunale, per l'ampliamento del Palazzo di Giustizia e per campi sportivi vari a completamento degli esistenti.	F = 174.775 mq. ( ) +
						+ 20.685 mq. ( )
						SP = 82.925 mq. (AS) +
						+ 71.080 mq. (P)
29		Viale 1 ° Maggio	D6		L'area a ridosso del margine estremo della Tangente Meridionale (Viale 1 °Maggio) potrà essere trasformata attraverso un Piano esecutivo che riservi metà della sua superficie complessiva ad attrezzature di servizio SP e F, (comprendendo la scuola superiore esistente), come descritto nell'articolo relativo alle zone D6 nelle Norme Tecniche. Le aree a servizio ospiteranno tra l'altro il nuovo Teatro, l'Accademia di Belle Arti e l'lstituto d'Arte.	F + SP = 90.500 mq.
						Vol. =135.750 mc. PROD
					Tot. volumetria residenziale zona A1 = 7.914 mc.	
					Tot. volumetria residenziale zona C2 = 176.268 mc. (in aumento)	
					Tot. volumetria residenziale zona C3 = 472.390 mc.	
					TOT. = 656.572 mc. (6.566 stanze)	
					Tot. volumetria direzionale zona C3 = 409.944 mc.	
					Tot. volumetria produttiva = 135.750 mc.	

ANNOTAZIONI RELATIVE ALLA ZONIZZAZIONE

Zona A1:
Si conferma la pianificazione particolareggiata adottata ivi compresi i comparti relativi di riorganizzazione.

ZONA A2:
Si conferma il perimetro della zona A2 ridefinito secondo la delimitazione riportata nella tav. n. 6. In scala 1:5000 (tratto blu continuo) comprendente le zone omogenee di tipo "C2 " come determinato dalla G.R. con delibera n. 7914/97.

ZONA C3
I comparti di zone omogenee C3, contraddistinti dai nn. 5 – 6 – 7 e 8 e destinati all'insediamento di 181.960 mc. residenziali e 97.970 mc. di direzionale, in relazione alla eccessiva densità edilizia proposta, non ammissibile in rapporto alla esiguità delle superfici impegnate ed al contesto di zona omogenea di tipo B oggetto di ulteriore e conseguente congestionamento edilizio, nonché per la mancanza di intesa con l'Ente Ferrovie dello Stato, vanno sottoposti a specifiche valutazioni dell'Amm.ne Com.le, in base all'art. 4, punto 2 del DM 1444/68, ai fini della loro classificazione a standards oppure del ripristino delle destinazioni l'uso del P.R.G. vigente (Piano Rutelli), raccordate all'impostazione e previsioni del nuovo P.R.G., e più precisamente per quest' ultima subordinata ipotesi:
comparto n.5: zona ferroviaria;
comparto n.6: zona B1;
comparto n.7: zona B2/1 e sedime stradale;
comparto n.8: zona B2/1 e sedime stradale e zona ferroviaria.
Per il comparto n. 25, fermo restando il rilievo in ordine alle previsioni di eccessiva densità edilizia in rapporto alla esiguità delle superfici interessate, si conferma la destinazione produttiva vigente (Officine Grandi Riparazioni) e più specificatamente quanto denominato dal C.C. con delibera n. 93 del 15.09.1994, sede di accoglimento dell'osservazione n.44 bis presentata dalle maestranze dello stesso officine (zona produttiva ti tipo D).

.....(nota prot. 2070 del 01.02.1996) si concorda con le richieste formulate dall'Ente Regionale assessorato AA.GG. – circa la eventuale destinazione per impianti ed attrezzature pubbliche (Università e uffici pubblici), previa l'acquisizione della preventiva intesa tra Amministrazione Comunale ed Ente Regionale e successivo accordo di programma.

Per quanto attiene infine, al comparto n. 24, si stralciano le previsioni residenziali in quanto incompatibili con la funzione propria dell'area, inserita nell'ambito del quartiere fieristico, confermandosi solo le volumetrie di tipo direzionale (mc. 47.040); quanto innanzi anche a conferma di una specifica richiesta dell'Ente Fiera (osservazione n. 140).

Comune di Foggia

DELIBERAZIONE ORIGINALE DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA

Nominata con decreto del Presidente della Repubblica in data 06.08.2021
e successivo D.P.R. del 02.12.2022

con i poteri del **CONSIGLIO COMUNALE**

N. 116 del Registro del 06/09/2023

Oggetto : **AGGIORNAMENTO TARIFFE PER CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI EDILIZI ONEROSI ANNO 2023.**

L'anno 2023, del mese di Settembre, il giorno 6 alle ore 19.00 in Foggia nella sede della residenza municipale si è riunita la Commissione Straordinaria, nelle persone di:

dott. Cardellicchio Vincenzo	Commissario	P
dott.ssa Grandolfo Rachele	Commissario	P
dott. Giangrande Sebastiano	Commissario	P

Partecipa alla seduta il Segretario Generale dott.ssa Maria Giuseppina D'Ambrosio con le funzioni di cui all'art.97 del D.Lgs. n.267/2000;

Visto il D.Lgs. n.267 del 18.08.2000 e ss.mm.ii. recante "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";

Constatata la partecipazione dei componenti della Commissione Straordinaria in numero legale per la validità della seduta, viene posto in trattazione l'argomento in oggetto.

AGGIORNAMENTO TARIFFE PER CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI EDILIZI ONEROSI ANNO 2023.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- l'articolo 16, comma 1 del DPR 380/2001 e s.m.i. prescrive che il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;
- il successivo comma 2 precisa che *"La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata*.";
- il comma 3 stabilisce che "*La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.*";
- il comma 6 stabilisce che "*Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.*";
- il comma 9 prevede che: "*Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lett. g) del primo comma dell'art. 4 della Legge 5 agosto 1978 n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed automaticamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di statistica ISTAT.*";

dato atto che

- i Comuni in attuazione di quanto disposto dalla Legge 10/1977, con deliberazioni di Consiglio Comunale stabiliscono i contributi per oneri di urbanizzazioni primarie e secondarie, sulla base delle tabelle parametriche approvate con legge regionale n.6 del 12 febbraio 1979 e n. 66 del 31 ottobre 1979;
- l'articolo 34 della legge regionale n. 6/79 e s.m.i. prevede, in relazione all'andamento dei costi, l'adeguamento di quelli relativi agli oneri di urbanizzazione;
- il suddetto articolo prevede che la Giunta Regionale, entro il 31 marzo di ogni anno, con propria deliberazione, determini diversamente le percentuali di aumento e di diminuzione della misura dei costi-base di urbanizzazione;
- l'articolo 7 della legge regionale 6/1985 specifica che in mancanza delle determinazioni regionali in ordine alle percentuali di aumento e di diminuzione della misura dei costi base di urbanizzazione di cui all'articolo 34 della LR 6/1979 e s.m.i. i Comuni possono adeguare gli oneri di urbanizzazione sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT;

dato atto altresì che

- l'articolo 36 della legge regionale n. 6/79 e s.m.i. prevede che il contributo afferente il costo di costruzione, di cui all'articolo 6 della Legge 10/1977, nei Comuni della Puglia viene fissato nella misura **del 5%** del costo di costruzione;

- il costo di costruzione per egli edifici e/o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, viene determinato dal Consiglio comunale ai sensi del dell'articolo 10 della Legge 10/1977, applicando al costo di documentato di costruzione una aliquota compresa fra il 5% ed il 10%, da stabilirsi in relazione ai diversi tipi di attività;
- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, i costi di costruzione individuati dai Comuni non devono in ogni caso superare i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del primo comma dell'articolo 6 della Legge 10/1977;

visti e richiamati i seguenti atti con cui la Regione Puglia ha stabilito la modalità della determinazione del costo di costruzione con specifico riferimento al costo base per l'edilizia agevolata e per ciascuna tipologia di intervento:
- deliberazione di Giunta Regionale n. 449 del 04/04/2006 pubblicata sul BURP n. 47 del 13/04/2006;
- Legge Regionale n. 1 del 01/02/2007 pubblicata sul BURP n. 18 del 01/02/2007;
- deliberazione di Giunta Regionale n. 2268 del 26/11/2008 pubblicata sul BURP n. 4 del 09/01/2009;
- deliberazione di Giunta Regionale n. 2081 del 03/11/2009 pubblicata sul BURP n. 183 del 17/11/2009;
- deliberazione di Giunta Regionale n. 766 del 23/03/2010 pubblicata sul BURP n. 64 del 12/04/2010;
- deliberazione di Giunta Regionale n. 1988 del 04/11/2019 pubblicata sul BURP n. 136 del 26/11/2019 con cui è stato aggiornato il costo base per edilizia agevolata in base alle variazioni ISTAT intervenute dalla data dell'ultimo aggiornamento, effettuato con la DGR n. 2268 del 26 novembre 2008 in misura di:
  - Costo base nuova costruzione €/mq 711,87
  - Costo base recupero primario (applicabile al caso ristrutturazione edilizia e simili) €/mq 426,66;

dato atto che per l'anno in corso la Regione Puglia non ha provveduto all'adeguamento del costo di costruzione e, quindi, si rende necessario in termini di legge che il comune provveda autonomamente alla ridefinizione dello stesso;

richiamata la delibera di Consiglio comunale n. 158 del 06/09/2018 avente ad oggetto "*Contributo di costruzione per interventi edilizi onerosi. Aggiornamento per i provvedimenti in emissione anno 2018*" con aggiornamento ISTAT alla data 30.08.2017 dei parametri degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del Costo di costruzione;

dato atto che l'aggiornamento dei parametri degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del Costo di costruzione ai fini della applicazione del contributo di costruzione agli interventi di edilizia è obbligo imposto dalla normativa e che pertanto occorre provvedere nel merito;

vista la relazione di "*aggiornamento per l'anno 2023 delle tariffe per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione*" allegato alla presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale dalla quale risulta
- l'aggiornamento nel periodo 1/9/2017 – 1/9/2022 del contributo di costruzione, relativo all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per l'anno 2023, nella percentuale del 21,4%;
- l'aggiornamento nel periodo 1/06/2018 – 1/9/2022 del contributo di costruzione, relativo all'incidenza del costo di costruzione per l'anno 2023, nella percentuale del 19,3%;

ritenuto di confermare le rateizzazioni dell'intero contributo di costruzione, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del DPR 380/2001, su richiesta dell'interessato con le seguenti modalità:

- Prima Rata - 25% all'atto del rilascio del permesso di costruire
- Seconda Rata - 25% entro **sei** mesi dal rilascio del permesso di costruire
- Terza Rata - 25% entro **dodici** mesi dal rilascio del permesso di costruire
- Quarta Rata - 25% entro **diciotto** mesi dal rilascio del permesso di costruire;

le suddette rate dovranno essere versate comunque entro la data di ultimazione dei lavori se in data anteriore alle suddette scadenze; a garanzia dell'importo del 75% del contributo, incrementato delle relative sanzioni del 40%, dovrà essere prodotta polizza fidejussoria bancaria o assicurativa che deve rimanere valida fino all'emanazione del provvedimento attestante la liberazione della garanzia;

acquisiti i pareri di regolarità tecnico, amministrativa e contabile espressi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

visto il parere favorevole del Revisore dei Conti allegato alla presente delibera;

visto il D.P.R. 6 agosto 2021 con il quale è stato disposto lo scioglimento del Comune di Foggia ex art. 143 del D.Lgs. n. 267/2000 affidandone la gestione per diciotto mesi alla Commissione Straordinaria e successiva proroga;

VISTI:

- il D.Lgs. n. 267 /2000 e s.m.i.;
- lo Statuto del Comune di Foggia;

D E L I B E R A

- le premesse formano parte integrante della presente deliberazione e ne costituiscono motivazione;
- di aggiornare le tariffe per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come da relazione di "*aggiornamento per l'anno 2023 delle tariffe per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione*" dell'Ufficio di Urbanistica allegata al presente provvedimento a costituirne parte integrante e sostanziale;
- di confermare le rateizzazioni dell'intero contributo di costruzione, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del DPR 380/2001, su richiesta dell'interessato con le seguenti modalità:
  - ✓ Prima Rata - 25% all'atto del rilascio del permesso di costruire
  - ✓ Seconda Rata - 25% entro sei mesi dal rilascio del permesso di costruire
  - ✓ Terza Rata - 25% entro dodici mesi dal rilascio del permesso di costruire
  - ✓ Quarta Rata - 25% entro diciotto mesi dal rilascio del permesso di costruire;

  le suddette rate dovranno essere versate comunque entro la data di ultimazione dei lavori se in data anteriore alle suddette scadenze; a garanzia dell'importo del 75 % del contributo, incrementato delle relative sanzioni del 40%, dovrà essere prodotta polizza fidejussoria bancaria o assicurativa che deve rimanere valida fino all'emanazione del provvedimento attestante la liberazione della garanzia;
- di confermare l'utilizzo delle percentuali pari al 5% del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001, per gli immobili residenziali, per le attività commerciali, turistiche e direzionali;
- di stabilire che le tariffe trovano applicazione per i progetti le cui istanze sono depositate successivamente al 01.09.2023 ovvero all'entrata in vigore del presente provvedimento;

– di dare mandato Dirigente del Settore Urbanistica di proporre annualmente apposito provvedimento di adeguamento del costo di costruzione ai valori forniti dall'ISTAT utilizzando le rivalutazioni monetari dell'ISTAT "indice nazionale del costo di costruzione".

Successivamente il Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, ritenuto di dover dare immediata attuazione alla presente deliberazione per consentire la predisposizione dei provvedimenti conseguenti, dichiara il presente atto immediatamente eseguibile.

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

ESAMINATA e condivisa la proposta del dirigente dell'Area 6 Urbanistica e Sviluppo Economico innanzi riportata;

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica del 6 agosto 2021 recante la nomina della Commissione Straordinaria per la provvisoria gestione dell'Ente ai sensi dell'art. 143 del D. Lgs. N. 267/2000 e successivo D.P.R. del 02.12.2022 con il quale è stata disposta la proroga della gestione straordinaria per ulteriori mesi sei;

VISTA la propria deliberazione n. 1 del 26 agosto 2021, assunta con i poteri del Consiglio Comunale, ad oggetto: "Insediamento Commissione Straordinaria per la gestione del Comune di Foggia ai sensi dell'art. 143 del D. Lgs. N. 267/2000. Determinazioni";

RITENUTA la propria competenza, con i poteri del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2 lettera/_ ;__ e __ del T.U.E.L.;

ACQUISITI i pareri di regolarità tecnica e contabile, rispettivamente espressi dal dirigente dell'Area 6 Urbanistica e Sviluppo Economico e dal dirigente dei Servizi Finanziari ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. nr.267/2000;

PRESO ATTO del visto di conformità espresso dal Segretario Generale sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 97, comma 2 del D. Lgs. N. 267/2000;

VISTO il D. Lgs. nr. 267/2000 e s.m.i.

DELIBERA

di approvare, per le motivazioni di cui in premessa, la su estesa proposta di deliberazione avente ad oggetto: "AGGIORNAMENTO TARIFFE PER CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI EDILIZI ONEROSI ANNO 2023.", nonché l'immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. LGS. Nr. 267/2000.

Pareri

COMUNE DI FOGGIA

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2023 / 139**

Ufficio Proponente: **URBANISTICA**

Oggetto: **AGGIORNAMENTO TARIFFE PER CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI EDILIZI ONEROSI ANNO 2023.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (URBANISTICA)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 31/07/2023

Il Responsabile di Settore

ing. Concetta Zuccarino

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 31/07/2023

Responsabile del Servizio Finanziario

Carlo Dicesare

Comune di Foggia

Redatto e sottoscritto:

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

Cardellicchio dott. Vincenzo Grandolfo dott.ssa Rachele Giangrande dott. Sebastiano

Il Segretario Generale
dott.ssa Maria Giuseppina D'Ambrosio

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art .20 e 21 D.lgs 82/2005 da:

GRANDOLFO RACHELE in data 07/09/2023
GIANGRANDE SEBASTIANO in data 07/09/2023
CARDELLICCHIO VINCENZO in data 07/09/2023
MARIA GIUSEPPINA D'AMBROSIO in data 07/09/2023

Comune di Foggia

Pubblicato all'Albo Pretorio Informatico Comunale dal 07/09/2023

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 22/09/2023 ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

Il Responsabile della Pubblicazione
Dott.ssa Liliana Masi

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art .20 e 21 D.lgs 82/2005 da:

MASI LILIANA in data 07/09/2023

Comune di Foggia
Area 6 - Urbanistica e Sviluppo Economico

AGGIORNAMENTO PER L'ANNO 2023 DELLE TARIFFE PER IL CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE

RELAZIONE DI CALCOLO

Paragrafi

1) AGGIORNAMENTO DELLE TARIFFE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AFFERENTE ALL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (*pag2*)

2) DETERMINAZIONE DEL COSTO BASE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AFFERENTE ALL'INCIDENZA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (*pag6*)

Firmato Da: CONCETTA ZUCCARINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26efa4dc2183ba2c

1) AGGIORNAMENTO DELLE TARIFFE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AFFERENTE ALL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per il Comune di Foggia l'ultimo aggiornamento delle tariffe è stato eseguito con delibera di CC 158 del 06.09.2018 con aggiornamento dei dati Istat periodo da settembre 2012 e fino al 2017.

L'indice di variazione dell'indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale nel periodo 1/9/2017 – 1/9/2022, come da tabella che segue, è pari al 21,4%.

Tabella riepilogativa per anno:

Tabella riepilogativa

dal 1/9/2017 al 1/9/2022

N	Dal	Al	Giorni	Coeff	Var. %	Capitale iniziale	Capitale rivalutato	Diff. importo	Totale	Indice Dal	Indice Al	Racc.
1	1/9/2017	1/9/2018	365	1,0178	1,8	1,00	1,02	0,02	1,0180	101	102,8	1
2	1/9/2018	1/9/2019	365	1,0019	0,2	1,02	1,02	0,00	1,0220	102,8	103	1
3	1/9/2019	1/9/2020	366	1,0097	1,0	1,02	1,03	0,01	1,0302	103	104	1
4	1/9/2020	1/9/2021	365	1,0452	4,5	1,03	1,08	0,05	1,0764	104	108,7	1
5	1/9/2021	1/9/2022	365	1,1279	12,8	1,08	1,22	0,14	1,2182	108,7	122,6	1

Tabella riepilogativa per intero:

Tabella riepilogativa

dal 1/9/2017 al 1/9/2022

N.	Dal	Al	Giorni	Coeff.	Var. %	Capitale iniziale	Capitale rivalutato	Diff. importo	Totale	Indice Dal	Indice Al	Racc.
1	1/9/2017	1/9/2022	1826	1,2139	21,4	1,00	1,21	0,21	1,2140	101	122,6	1

Risultano le definitive tariffe, per aggiornamento di quelle determinate con delibera di CC 158 del 06.09.2018, da applicarsi per il calcolo del contributo di costruzione per l'incidenza degli oneri di urbanizzazione come di seguito riportato.

Firmato Da: CONCETTA ZUCCARINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26efa4dc2183ba2c

TABELLA "B/1 - A" Relativa alla Z.O.T. "A" **Definitiva** **2023**

a) nuova costruzione coeff. 1,00
b) demolizione e ricostruzione coeff. 1,00
c) ristrutturazione e restauro coeff. 0,50

Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

		0,25	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50
U.P.	a)	***€ 114,48***	***€ 77,84***	***€ 49,23***	***€ 43,50***	***€ 32,05***	***€ 26,33***
	b)	***€ 114,48***	***€ 77,84***	***€ 49,23***	***€ 43,50***	***€ 32,05***	***€ 26,33***
	c)	***€ 57,24***	***€ 38,92***	***€ 24,62***	***€ 21,75***	***€ 16,03***	***€ 13,17***
U.S.	a)	***€ 53,81***	***€ 53,81***	***€ 53,81***	***€ 53,81***	***€ 53,81***	***€ 53,81***
	b)	***€ 53,81***	***€ 53,81***	***€ 53,81***	***€ 53,81***	***€ 53,81***	***€ 53,81***
	c)	***€ 26,91***	***€ 26,91***	***€ 26,91***	***€ 26,91***	***€ 26,91***	***€ 26,91***
U.T.	a)	***€ 168,29***	***€ 131,65***	***€ 103,04***	***€ 97,31***	***€ 85,86***	***€ 80,15***
	b)	***€ 168,29***	***€ 131,65***	***€ 103,04***	***€ 97,31***	***€ 85,86***	***€ 80,15***
	c)	***€ 84,14***	***€ 65,82***	***€ 51,52***	***€ 48,66***	***€ 42,93***	***€ 40,07***

TABELLA "B/1 - B" Relativa alla Z.O.T. "B" **Definitiva** **2023**

a) nuova costruzione coeff. 0,90
b) demolizione e ricostruzione coeff. 0,80
c) ristrutturazione e restauro coeff. 0,60

Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

		0,25	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50
U.P.	a)	***€ 103,03***	***€ 70,05***	***€ 44,31***	***€ 39,15***	***€ 28,85***	***€ 23,70***
	b)	***€ 82,43***	***€ 56,04***	***€ 35,45***	***€ 31,32***	***€ 23,08***	***€ 18,96***
	c)	***€ 61,82***	***€ 42,03***	***€ 26,59***	***€ 23,49***	***€ 17,31***	***€ 14,22***
U.S.	a)	***€ 48,43***	***€ 48,43***	***€ 48,43***	***€ 48,43***	***€ 48,43***	***€ 48,43***
	b)	***€ 38,74***	***€ 38,74***	***€ 38,74***	***€ 38,74***	***€ 38,74***	***€ 38,74***
	c)	***€ 29,06***	***€ 29,06***	***€ 29,06***	***€ 29,06***	***€ 29,06***	***€ 29,06***
U.T.	a)	***€ 151,46***	***€ 118,48***	***€ 92,74***	***€ 87,58***	***€ 77,28***	***€ 72,13***
	b)	***€ 121,17***	***€ 94,79***	***€ 74,19***	***€ 70,06***	***€ 61,82***	***€ 57,70***
	c)	***€ 90,88***	***€ 71,09***	***€ 55,64***	***€ 52,55***	***€ 46,37***	***€ 43,28***

Firmato Da: CONCETTA ZUCCARINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26efa4dc2183ba2c

TABELLA "B/1 - C" Relativa alla Z.O.T. "C" **Definitiva** **2023**

a) nuova costruzione coeff. 0,80
b) demolizione e ricostruzione coeff. 0,70
c) ristrutturazione e restauro coeff. 0,60

Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

		0,25	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50
U.P.	a)	*€ 91,58*	*€ 62,27*	*€ 39,39*	*€ 34,80*	*€ 25,64*	*€ 21,07*
	b)	*€ 64,11*	*€ 43,59*	*€ 27,57*	*€ 24,36*	*€ 17,95*	*€ 14,75*
	c)	*€ 54,95*	*€ 37,36*	*€ 23,63*	*€ 20,88*	*€ 15,39*	*€ 12,64*
U.S.	a)	*€ 43,05*	*€ 43,05*	*€ 43,05*	*€ 43,05*	*€ 43,05*	*€ 43,05*
	b)	*€ 30,13*	*€ 30,13*	*€ 30,13*	*€ 30,13*	*€ 30,13*	*€ 30,13*
	c)	*€ 25,83*	*€ 25,83*	*€ 25,83*	*€ 25,83*	*€ 25,83*	*€ 25,83*
U.T.	a)	*€ 134,63*	*€ 105,32*	*€ 82,44*	*€ 77,85*	*€ 68,69*	*€ 64,12*
	b)	*€ 94,24*	*€ 73,72*	*€ 57,70*	*€ 54,49*	*€ 48,08*	*€ 44,88*
	c)	*€ 80,78*	*€ 63,19*	*€ 49,46*	*€ 46,71*	*€ 41,21*	*€ 38,47*

TABELLA "H/1"
Relativa alle industrie per la trasformazione di prodotti agricoli, zootecniche, artigianato **Definitiva** **2023**

a) ampliamenti coeff. 0,20
b) nuovi insediamenti coeff. 0,30
c) nuovi insediamenti in zone P.I.P. coeff. 0,20

		numero addetti da 1 a 10	da 11 a 50	da 51 a 200	da 201 a 1000	oltre 1000
U.P.	a)	*€ 2,67*	*€ 3,13*	*€ 3,51*	*€ 3,81*	*€ 4,27*
	b)	*€ 4,01*	*€ 4,69*	*€ 5,26*	*€ 5,72*	*€ 6,41*
	c)	*€ 2,67*	*€ 3,13*	*€ 3,51*	*€ 3,81*	*€ 4,27*
U.S.	a)	*€ 1,34*	*€ 1,34*	*€ 1,34*	*€ 1,34*	*€ 1,34*
	b)	*€ 2,00*	*€ 2,00*	*€ 2,00*	*€ 2,00*	*€ 2,00*
	c)	*€ 1,34*	*€ 1,34*	*€ 1,34*	*€ 1,34*	*€ 1,34*
U.T.	a)	*€ 4,01*	*€ 4,47*	*€ 4,84*	*€ 5,15*	*€ 5,61*
	b)	*€ 6,01*	*€ 6,70*	*€ 7,26*	*€ 7,73*	*€ 8,41*
	c)	*€ 4,01*	*€ 4,47*	*€ 4,84*	*€ 5,15*	*€ 5,61*

Firmato Da: CONCETTA ZUCCARINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26efa4dc2183ba2c

TABELLA "H/2"
Relativa alle industrie non comprese nell'elenco di cui alla tabella H/1 **Definitiva** **2023**

a) ampliamenti coeff. 0,60
b) nuovi insediamenti coeff. 0,90
c) nuovi insediamenti in zone P.I.P. coeff. 0,80

numero addetti		da 1 a 10	da 11 a 50	da 51 a 200	da 201 a 1000	oltre 1000
U.P.	a)	***€ 8,01***	***€ 9,39***	***€ 10,52***	***€ 11,44***	***€ 12,81***
	b)	***€ 12,02***	***€ 14,08***	***€ 15,78***	***€ 17,16***	***€ 19,22***
	c)	***€ 10,68***	***€ 12,52***	***€ 14,03***	***€ 15,25***	***€ 17,08***
U.S.	a)	***€ 4,01***	***€ 4,01***	***€ 4,01***	***€ 4,01***	***€ 4,01***
	b)	***€ 6,01***	***€ 6,01***	***€ 6,01***	***€ 6,01***	***€ 6,01***
	c)	***€ 5,35***	***€ 5,35***	***€ 5,35***	***€ 5,35***	***€ 5,35***
U.T.	a)	***€ 12,02***	***€ 13,40***	***€ 14,53***	***€ 15,45***	***€ 16,82***
	b)	***€ 18,03***	***€ 20,10***	***€ 21,79***	***€ 23,18***	***€ 25,23***
	c)	***€ 16,03***	***€ 17,86***	***€ 19,37***	***€ 20,60***	***€ 22,43***

Tabella "B/1 – C" I.F.T. pari a 0,25 mc/mq
Relativa alle costruzioni destinate a villaggi turistici **Definitiva** **2023**

a) nuova costruzione coeff. 0,80
b) demolizione e ricostruzione coeff. 0,70
c) ristrutturazione e restauro coeff. 0,60

U.P.	a)	***€ 91,58***	U.S.	a)	***€ 43,05***	U.T.	a) ***€ 134,63***
	b)	***€ 64,11***		b)	***€ 30,13***		b) ***€ 94,24***
	c)	***€ 54,95***		c)	***€ 25,83***		c) ***€ 80,78***

Firmato Da: CONCETTA ZUCCARINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26efa4dc2183ba2c

2) DETERMINAZIONE DEL COSTO BASE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AFFERENTE ALL'INCIDENZA DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Con delibera di Giunta Regionale 4 novembre 2019, n. 1988 i limiti del costo base per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sono stati determinati come segue:

- Nuova edificazione € 711,87 (aggiornamento dati ISTAT alla data giugno 2018)
- Patrimonio edilizio esistente € 426,66 (aggiornamento dati ISTAT alla data giugno 2018).

Considerato che l'indice di variazione dell'indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale nel periodo giugno 2018 – giugno 2022, come da tabella che segue, è pari al **19,3%** ne consegue che i limiti del costo base per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sono aggiornati come segue:

- Nuova edificazione € 849,26 (aggiornamento dati ISTAT alla data giugno 2022)
- Patrimonio edilizio esistente € 509,01 (aggiornamento dati ISTAT alla data giugno 2022)

Secondo quanto stabilito dalla delibera di CC 158 del 06.09.2018 del Comune di Foggia, il costo di costruzione è stato incrementato, ai sensi della DGR 766/2010, del 12% in relazione ai maggiori costi di realizzazione tecnica per interventi in zona sismica a pericolosità alta.

La vigente DGR del 4 novembre 2019, n. 1988 ha stabilito tra i costi per condizioni tecniche aggiuntive, che rappresentano i maggiori costi di realizzazione tecnica rispetto a quelli base, per interventi di nuova costruzione in zona sismica a pericolosità alta una maggiorazione massima del 7% del C.B.N.
Per interventi di recupero tale valore è ancora variabile tra il 5% e il 10% per opere di riparazione e miglioramento sismico.
Coerentemente con quanto operato con la richiamata delibera di CC 158/2018, applicando la maggiorazione del 7% sia per interventi di nuova edificazione che per quelli sul patrimonio edilizio esistente, risultano i definitivi costi da applicarsi per il calcolo del contributo di costruzione per l'incidenza del costo di costruzione come segue:

- **Nuova edificazione € 908,71**
- **Patrimonio edilizio esistente € 544,64.**

Si riporta di seguito il dettaglio di calcolo della rivalutazione del costo base per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (dati ISTAT).

Tabella riepilogativa per anno:

Tabella riepilogativa

dal:1/6/2009 al:1/6/2022

N.	Dal	Al	Giorni	Coeff.	Var. %	Capitale iniziale	Capitale rivalutato	Diff. importo	Totale	Indice Dal	Indice Al	Racc.
1	1/6/2009	1/6/2010	365	1,0194	1,9	646,18	658,46	12,28	658,4574	92,6	94,4	1
2	1/6/2010	1/6/2011	365	1,0286	2,9	658,46	677,56	19,10	677,5553	94,4	97,1	1
3	1/6/2011	1/6/2012	366	1,0216	2,2	677,56	692,47	14,91	692,4663	97,1	99,2	1
4	1/6/2012	1/6/2013	365	1,0050	0,5	692,47	695,93	3,46	695,9324	99,2	99,7	1
5	1/6/2013	1/6/2014	365	0,9960	-0,4	695,93	693,15	-2,78	693,1463	99,7	99,3	1
6	1/6/2014	1/6/2015	365	1,0030	0,3	693,15	695,23	2,08	695,2295	99,3	99,6	1
7	1/6/2015	1/6/2016	366	1,0070	0,7	695,23	700,10	4,87	700,0966	99,6	100,3	1
8	1/6/2016	1/6/2017	365	1,0050	0,5	700,10	703,60	3,50	703,6005	100,3	100,8	1
9	1/6/2017	1/6/2018	365	1,0089	0,9	703,60	709,93	6,33	709,9324	100,8	101,7	1
10	1/6/2018	1/6/2019	365	1,0088	0,9	709,93	716,32	6,39	716,3194	101,7	102,6	1
11	1/6/2019	1/6/2020	366	1,0029	0,3	716,32	718,47	2,15	718,4690	102,6	102,9	1
12	1/6/2020	1/6/2021	365	1,0437	4,4	718,47	750,08	31,61	750,0827	102,9	107,4	1
13	1/6/2021	1/6/2022	365	1,1294	12,9	750,08	846,84	96,76	846,8403	107,4	121,3	1

Firmato Da: CONCETTA ZUCCARINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26efa4dc2183ba2c

Tabella riepilogativa per intero:

Tabella riepilogativa

dal:1/6/2018 al 1/6/2022

N.	Dal	Al	Giorni	Coeff.	Var. %	Capitale iniziale	Capitale rivalutato	Diff. importo	Totale	Indice Dal	Indice Al	Racc.
1	1/6/2018	1/6/2022	1461	1,1927	19,3	711,87	849,26	137,39	849,2609	101,7	121,3	1

RIEPILOGO

- Capitale iniziale:711,87
- Somma colonna giorni:1461
- Capitale rivalutato (ultima riga):849,26

Il Dirigente
Ing. Concetta Zuccarino

Firmato digitalmente da: CONCETTA ZUCCARINO
Data: 30/07/2023 21:01:00

Firmato Da: CONCETTA ZUCCARINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26efa4dc2183ba2c

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. **Antonio PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015 - 3334695051
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu

Tribunale Ordinario di Foggia – Sezione Fallimenti
FALLIMENTO n. 112/2015 R.G.F. - [redacted]

G.D. dott.ssa **Caterina LAZZARA**
Curatore Fall.re **Dott. Walter BOSSA**
Perito valutatore ing. **Antonio PERROTTA**

INTEGRAZIONE
ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEL 19.12.2023

Premessa

In data 03.03.2025, con nota PEC, il dott. Walter BOSSA nella sua qualità di curatore del fallimento [redacted]112/2015 R.G.F. del Tribunale di Foggia, con riferimento alla nomina conferitami in data 20/07/2023 dal G.D. dott.ssa Caterina Lazzara per la redazione di una perizia di stima giurata finalizzata alla stima degli immobili di proprietà della Società IMMOBILIARE ELLEPI srl, chiedeva allo scrivente ing. Antonio PERROTTA di dare riscontro alle richieste fatte dal dott. Alberto Camporeale, consulente nominato dalla procedura per la redazione di una perizia di stima delle quote sociali della predetta Società, integrando l'originaria perizia già depositata sul fascicolo telematico il 22/12/2023.

Le richieste fatte dal dott. Alberto Camporeale sono le seguenti.

Egregio Curatore
In relazione a quanto rappresentato nella relazione tecnica (pag.16 e 17) dell'ing. Perrotta, al fine di consentirmi una corretta stima delle quote sociali, ritengo necessario che il consulente, previo eventuale accesso agli atti amministrativi, precisi:

a) se l'immobile sia ancora giuridicamente condonabile (anche con riguardo alla "vigente destinazione urbanistica) e quali siano i relativi costi;
b) in caso di risposta positiva, in cosa consistano le "limitazioni per il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati";
c) in caso di risposta negativa, quali siano i costi per la demolizione dell'immobile.

In attesa di riscontro
Cordiali Saluti

Contenuto della relazione tecnica pagg. 16 e 17 richiamato.

REGOLARITA' EDILIZIA DEGLI IMMOBILI.

Dalle ispezioni fatte sui luoghi è emerso che molte parti del capannone "sembrano" essere il frutto di una edificazione "spontanea" e quindi priva di qualsiasi legittimazione urbanistica-edilizia.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

A riprova di ciò sull'atto costitutivo della "IMMOBILIARE ELLEPI - S.R.L." del 24.06.2009 del notaio FABRIZIO PASCUCCI nell'art. 5 …si riporta : …….

Fa presente che il ramo d'azienda in oggetto comprende, tra l'altro, il seguente bene immobile, e precisamente:

Comune di FOGGIA: compendio immobiliare, segnato dal civico ventuno di via Manfredonia, costituito da un capannone ad uso industriale di circa mq. 2400 (duemilaquattrocento), inglobante preesistenti fabbricati con annessi suoli scoperti ad uso piazzale e spazio di manovra, il tutto coprente una superficie di circa ***mq. 7.087*** *(settemilaottantasette);*

……..

Con riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, il signor L[redacted]*7* ***e che successivamente furono eseguiti, senza licenza o concessione, lavori consistenti nella realizzazione di un capannone industriale di circa mq. 2400*** *(duemilaquattrocento), inglobante i preesistenti fabbricati e che per tale abuso è stata presentata, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, presso il Comune di Foggia, in data 30 dicembre 1986, regolare domanda di condono edilizio, n. 395 prot. gen. e che sono state versate le intere somme dovute a titolo di oblazione con bollettini n. 11 in data 20 dicembre 1986, dell'importo di lire 1.271.000 …. , n. 318 in data 5 ottobre 1987 dell'importo di lire 1.303.000 (….), n. 319 in data 5 ottobre 1987, dell'importo di lire 1.336.000 (…..), n. 320 in data 5 ottobre 1987, dell'importo di lire 1.369.000 (……..), n. 214 in data 17 maggio 1988, dell'importo di lire 1.403.000 (……), n. 215 in data 17 maggio 1988, dell'importo di lire 1.439.000 (……), n. 66 in data 13 luglio 1988, dell'importo di lire 1.474.000 (……) e n. 67 in data 13 luglio 1988, dell'importo di lire 1.511.000 (…..), tutti eseguiti presso l'Ufficio Postale di Foggia sul conto corrente postale n. 255000..*

Il signor [redacted]*mpre nella indicata qualità, con riferimento alla domanda di sanatoria sopra descritta, dichiara altresì:*

- *che non è stato a tutt'oggi notificato da parte del Comune di Foggia alcun provvedimento interruttivo dei procedimenti o di diniego della sanatoria, né sono state richieste somme a conguaglio;*
- *che l'immobile in oggetto non è soggetto a vincoli;*
- *che la domanda di concessione in sanatoria è completa e non dolosamente infedele;*
- *che si è provveduto alle necessarie variazioni e denunzie catastali, nonché agli ulteriori adempimenti prescritti dalla legge;*
- *che pertanto si sono verificate tutte le circostanze previste dalla legge per l'ottenimento della concessione in sanatoria.*

In merito la parte conferente si accolla nei confronti della società costituenda ogni responsabilità circa l'eventuale esito negativo della pratica di condono, obbligandosi a risarcire alla stessa società costituenda qualsiasi danno conseguente

In base a quanto sopra riportato appare evidente che l'intero capannone è, allo stato, da ritenersi abusivo in quanto privo di qualsiasi titolo abilitativo. La pratica di condono edilizio non appare proseguibile e conveniente visto che l'ottenimento della eventuale legittimazione urbanistico-edilizia comporterebbe limitazioni per il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati e, inoltre, ci sarebbe da verificare la compatibilità con la vigente destinazione urbanistica. Particolarmente significativo è il costo da sostenere per l'adeguamento statico /sismico del fabbricato.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Tutto ciò porta alla conclusione che valutare i beni immobili in questione considerando anche il capannone sarebbe estremamente controproducente per i costi da sostenere per renderlo agibile.

Ha invece valore il terreno su cui insiste il capannone ad esso asservito.

a) se l'immobile sia ancora giuridicamente condonabile (anche con riguardo alla "vigente destinazione urbanistica) e quali siano i relativi costi;

Si premette che l'elaborato da me redatto aveva il solo scopo di "*redigere una perizia giurata finalizzata alla stima degli immobili di proprietà della Società IMMOBILIARE ELLEPI srl",* cosa regolarmente fatta.
Per adempiere a quanto oggi indicato nel precedente punto a) sarà necessario fare esplicita richiesta al Comune di Foggia sia delle copie della domanda di condono edilizio, con tutti gli allegati, che dello stato dell'istruttoria della corrispondente pratica edilizia che tenga conto anche della vigente destinazione urbanistica.
Le spese da sostenere sono:

- quelle per due marche da bollo (istanza e ritiro) 16*2=32,00 €
- diritti di segreteria € 350,00
- quelle per il rilascio di copie (al momento indefinite)

Condono Edilizio				
Cod. EU7	**Descrizione**	**Alla richiesta**	**Al rilascio**	**Totale**
EU7.1	condono edilizio Legge 47 /85 (I) e 724/1994 (II)	€ 50,00		€ 50,00
EU7.2	condono edilizio (III) Legge 326/2003			
EU7.2.1	< a mc.400,00	€ 100,00		€ 100,00
EU7.2.2	da mc.401 a 1000 mc	€ 150,00		€ 150,00
EU7.2.3	da mc.1001 a mc. 1500	€ 200,00		€ 200,00
EU7.2.4	> mc.1501	€ 350,00		€ 350,00

Oltre a questa, dovrà farsi una richiesta di "Certificato di Destinazione Urbanistica" (CDU) al Comune di Foggia che attesti le attuali potenzialità edilizie dei terreni in trattazione (queste ultime già dettagliatamente analizzate dallo scrivente a partire pag. 17 della propria relazione).
Le spese da sostenere sono

- quelle per due marche da bollo (istanza e ritiro) 16*2=32,00 €
- diritti di segreteria € 120,00,00

Certificati ed Attestazioni in Materia di Edilizia e Urbanistica				
Cod. EU5	**Descrizione**	**Alla richiesta**	**Al rilascio**	**Totale**
EU5.1	Certificati di destinazione urbanistica per zone tipizzate esclusivamente agricole			
EU5.1.1	Certificati di destinazione urbanistica per zone tipizzate esclusivamente agricole fino a 5 mappali	€ 50,00		€ 50,00
EU5.1.2	Certificati di destinazione urbanistica per zone tipizzate esclusivamente agricole oltre da 6 a 10 mappali	€ 100,00		€ 100,00
EU5.2	Certificati di destinazione urbanistica per zone a diversa destinazione			
EU5.2.1	Certificati di destinazione urbanistica per zone a diversa destinazione sino a 5 mappali	€ 120,00		€ 120,00
EU5.2.2	Certificati di destinazione urbanistica per zone a diversa destinazione oltre da 6 a 10 mappali	€ 150,00		€ 150,00

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Per complessivi **€ 534,00** oltre a quelle indeterminate per il rilascio delle copie. Tale importo è a carico del richiedente.

Per quanto riguarda la pratica di condono edilizio si deve necessariamente evidenziare che gli importi versati indicati nell'atto del notaio PASCUCCI del 24.06.2009 ineriscono esclusivamente all'oblazione.
I costi dell'eventuale accoglimento della domanda di condono, dovranno comprendere sia le spese tecniche che quelle necessarie per l'adeguamento strutturale e impiantistico del manufatto edilizio.
Tali costi potranno essere quantificati considerando un costo parametrico unitario pari ad almeno 200,00€/mq che porta ad un importo complessivo di

200,00*2.006 mq = **401.200,00 €**

A questi bisogna aggiungere gli eventuali ulteriori costi afferenti agli oneri di urbanizzazione e quelli sui costi di costruzione che sono stati quantificati da chi scrive a pag. 25 però riferite alle opere per edifici residenziali. Quelli per la tipologia in considerazione, prudenzialmente, potrebbero essere assunti pari alla metà e cioè € 76,85/2= 38,42 €/mq.
Considerando la superficie di mq 2.006 si ricava

2.006*38,42=**77.070 €**

b) in caso di risposta positiva, in cosa consistano le "limitazioni per il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati";

Rappresentano i vincoli imposti dalle norme e dallo strumento urbanistico che potrebbero esser posti come condizione per il rilascio della sanatoria edilizia.

c) in caso di risposta negativa, quali siano i costi per la demolizione dell'immobile.

La determinazione del più probabile valore di mercato determinato a pag. 27 della mia relazione è riferita al valore del bene immobile nello stato in cui si trova.
Quindi la richiesta fattami con il punto c) è assolutamente estranea al quesito avuto.
I costi per la demolizione comprendono sia gli oneri per la demolizione che quelli per il trasporto a rifiuto a discarica autorizzata e vanno analizzati in base al tipo di rifiuto ed alla sua quantità. Ciò comporterebbe un dettagliato "progetto di demolizione e classificazione del rifiuto" (i rifiuti non sono tutti uguali).
Volendo considerare forfettariamente il costo del fabbricato in trattazione posiamo far riferimento a quello per demolire una casa che si aggira tra i 10 e i 50 euro al metro cubo, a seconda del tipo di struttura e della sua ubicazione, a cui vanno aggiunti i costi per lo smaltimento delle macerie – tra i 5 e i 15 euro al metro cubo.
Visto che si tratta di un capannone composto da esili strutture, si possono considerare i valori minori tra quelli sopra indicati e cioè si può considerare un costo omnicomprensivo pari a 15 €/mc.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. **Antonio PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015 - 3334695051
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu

Considerando una altezza media di 5 metri si ricava un volume di circa 10.000 mc
Per un costo di demolizione e discarica di 10.000*15 = **150.000,00 €.**

Tanto si doveva per quanto richiestomi.
Lucera 10 marzo 2025

Il tecnico del fallimento
Ing. Antonio PERROTTA

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520