



FABIO D'ANDREAGIOVANNI
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 17/2021

Giudice Delegato: Dott. Marcello COZZOLINO
Curatore Fallimentare: Avv. Guido BRANDIMARTE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
STIMA DI BENI IMMOBILIARI

Chieti 22 aprile 2024

Il C.T.U
Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 - 66100 CHIETI - Italy - Tel. e Fax 0871 402410 - P.IVA 01569000696 - C.F. DNDFBA68L10C632I
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

INDICE

1. PREMESSA	pag. 1
2. UBICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 1
3. DESCRIZIONE, IDENTIFICATIVI CATASATLI E INDICAZIONE DEI CONFINI	pag. 3
4. PROVENIENZA	pag. 9
5. CORRISPONDENZA PLANIMETRIE CATASTALI	pag. 10
6. CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA – VINCOLI	pag. 11
7. SITUAZIONE IPOTECARIA	pag. 14
8. VALUTAZIONI	pag. 14
9. FORMAZIONE DEI LOTTI PER L'AVVISO D'ASTA	pag. 21
ALLEGATI	pag. 24

1. **PREMESSA**

In riferimento alla procedura fallimentare in epigrafe, con istanza del 5.05.2022 il Curatore Fallimentare Avv. Guido Brandimarte, chiedeva al Signor Giudice Delegato Dott. Marcello Cozzolino la nomina di un Consulente, vista l'autorizzazione del Comitato dei Creditori, così come richiesto preventivamente dall'I.S.G.D., lo stesso autorizzava la nomina a consulente il sottoscritto geom. Fabio D'Andreagiovanni, con studio tecnico in Chieti in Via D. Spezioli n. 58, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1241 ed al n. 154 del registro dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Chieti.

In adempimento all'incarico ricevuto ho provveduto ad effettuare i necessari sopralluoghi presso i luoghi ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione acquisendo documentazione fotografica ed effettuando le misurazioni occorrenti.

Inoltre ha acquisito presso gli uffici competenti tutta la documentazione catastale, ipotecaria ed urbanistica ritenuta necessaria.

In base agli accessi compiuti, lo scrivente Consulente ha redatto la presente relazione.

2. **UBICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

2.1.0

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati in zona extraurbana del Comune di Chieti, località San Salvatore, che è caratterizzata prevalentemente da insediamenti agricoli destinati alla coltivazione di uliveti, vigneti e cereali, località a circa 5 km dal centro storico di Chieti a della zona industriale di Chieti Scalo. Tutti i servizi quali, ospedali, scuole, uffici pubblici, farmacie, impianti sportivi, negozi, supermercati, ecc. sono ubicati anch'essi nei pressi del centro città e nella zona di Chieti Scalo.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Per le loro caratteristiche morfologiche ed urbanistiche gli immobili saranno individuati e distinti in due lotti, uno costituito da terreni che secondo il vigente P.R.G hanno destinazione agricola e a particolari servizi ed impianti, che denomineremo “Lotto 1”, e l’altro costituito dai fabbricati e da altri terreni che secondo il Piano dei Servizi del Comune di Chieti, Variante Generale al P.R.G Delibera C.C. n. 586 del 14.07.2008, ricadono nella Macrozona 14 Area 01, che denomineremo “Lotto 2”.

2.1.1 “Lotto 1”

I beni oggetto di esecuzione fallimentare di cui al “Lotto 1” sono individuati presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Chieti nel Catasto Terreni del comune di Chieti, al Foglio 20, particelle nn. 68-135-433-438-4167-4454-4456-4467-4469-4471. I terreni sono situati in zona collinare in forte pendenza.

I terreni attualmente risultano incolti, il lotto ha forma irregolare ed ha superficie catastale totale di 46.653 mq..

Allo stato attuale i terreni, come detto, risultano incolti e del tutto inaccessibili per la presenza di rovi, arbusti e boscaglia spontanea. Sulle particelle nn. 4456, 68, 438, 4469 e 4467 insiste una strada utilizzata da terzi per accedere ad alcune abitazioni; la predetta strada, risulta asfaltata sino al confine tra le particelle n. 438 e n. 4469 ove risulta presente un cancello metallico. Le particelle 433 e 4167 sono attraversate da cavi aerei di una linea elettrica di media tensione. I terreni non presentano viabilità interna e risultano di difficile accesso per la presenza di rovi ed arbusti; essi sono raggiungibili solo a piedi attraverso i campi sia da Sud che da Est, dai tratti di strada denominati “Strada del Villaggio del Fanciullo”.

2.1.2 “Lotto 2”

Gli immobili facenti parte del “Lotto 2” sono costituiti da fabbricati e terreni che confinano con Strada San Salvatore e con Strada Villaggio del Fanciullo, con altre proprietà e con un terreno Demaniale cosiddetto “ex Polveriera” che si interpone tra gli stessi separandoli in due blocchi che andremo a denominare “Corpo A” e “Corpo B”, (Allegato “D”).

Le aree, poste in zona panoramica, pressoché pianeggiante, sono facilmente accessibili dalla Strada San Salvatore che le collega le altre Strade Provinciali che conducono a Chieti (zona Tricalle) ed a Francavilla al Mare.

Gli immobili del “Lotto 2” sono così identificati presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territori di Chieti:

- Catasto Urbano, Comune di Chieti al Foglio 20, mappale 53 sub 6, sub 8 e sub 10
- Catasto Urbani, Comune di Chieti al Foglio 20, mappale 4528 sub 3 e sub 4;
- Catasto Terreni, Comune di Chieti al Foglio 20, particelle: (Corpo A) 50 – 4522 – 4523 – 4521 – 4520;
- Catasto Terreni, Comune di Chieti al Foglio 20, particelle: (Corpo B) 4527 – 4232 – 4233 – 4229 – 4228 – 4209.

3. DESCRIZIONE, IDENTIFICATIVI CATASTALI E INDICAZIONE DEI CONFINI

3.1.0 “Lotto 1”

I beni facenti parte del “Lotto 1” e oggetto di procedura fallimentare, riguardano i seguenti immobili: appezzamento di terreno in Comune di Chieti, censito nel Catasto Terreni al Foglio 20, particelle: 68 – 135 – 433 – 438 – 4167 – 4454 – 4456 – 4467 – 4469 - 4471.

I terreni come già detto precedentemente, hanno destinazione agricola ed attualmente sono incolti e in stato di abbandono, non risultano accessibili a causa della presenza di una folta vegetazione spontanea; non sono recintati e formano un unico corpo.

3.1.1 Identificativi catastali

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Domenicale (€)	Reddito Agricolo (€)
20	68	Sem. Arb.	2	310	2,08	1,60
20	135	Seminativo	4	3.460	5,36	11,62
20	433	Sem. Arb.	2	9.000	60,43	46,48
20	438	Sem. Arb.	2	780	5,24	4,03
20	4167	Sem. Arb.	2	7.700	51,70	39,77
20	4454	Sem. Arb.	2	5.228	35,10	27,00
20	4456	Sem. Arb.	2	550	3,69	2,84
20	4467	Vigneto	3	4.540	39,86	28,14
20	4469	Sem. Arb.	2	6.200	41,63	32,02
20	4471	Sem. Arb.	2	8.885	59,65	45,89
			TOTALE	46.653		

3.1.2 Confini catastali

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

3.2. “Lotto 2”

3.2.1. Fabbricati

Trattasi di fabbricati siti nel Comune di Chieti, Strada del San Salvatore, individuati Presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Chieti nel Catasto Fabbricati al Foglio 20, mappali:

- 53 sub 6, Strada del Santissimo Salvatore, piano terra, zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 1, vani 5,5, superficie catastale totale: mq. 128 - totale escluse aree scoperte: mq. 124, Rendita di Euro 312,46;
- 53 sub 8 Strada del Santissimo Salvatore, piani seminterrato, terra e primo, zona censuaria 2, Categoria D/2, Rendita di Euro 51.624,00;
- 53 sub 10, Strada del Santissimo Salvatore, piani terra e primo, zona censuaria 2, Categoria D/6, Rendita di Euro 3.508,00;
- 4528 sub 3, Strada del Santissimo Salvatore, piano terra, zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 2, consistenza mq. 11, superficie catastale: mq. 17, Rendita di Euro 22,16;
- 4528 sub 4, Strada del Santissimo Salvatore, piani terra e primo, zona censuaria 2, Categoria D/6, Rendita di Euro 25.650,00.

3.2.1.1 Unità immobiliare - NCEU foglio 20, part. 53 sub 8.

Si tratta di un fabbricato a croce formato da 4 corpi attestati sui quattro lati opposti di un ottagono, fabbricato che all’epoca della costruzione fungeva da scuola dell’allora Ente Morale “Città dei Ragazzi”.

L’edificio si compone di due piani fuori terra e di un seminterrato, il tutto identificabile nel nuovo catasto edilizio urbano al foglio di mappa 20 particella 53 sub 8.

L’accesso al piano terra avviene tramite scalinata esterna direttamente dalla corte pertinenziale, tutti i piani sono collegati da scale interne, una a vista ubicata specularmente all’ingresso e l’altra, definibile di servizio, posta a sinistra dell’ingresso.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con struttura portante con telai di travi e pilastri in cls armato, con solai interpiano in latero cemento, tamponata con muratura a cassetta rivestita esternamente parte con mattoncini tipo cortina e parte intonacata e tinteggiata.

Piano seminterrato

Il piano seminterrato, una volta destinato a laboratorio e locali tecnici, risulta parzialmente accessibile e trovasi in condizioni di completo abbandono e fortemente degradato sia dal punto di vista edilizio che impiantistico.

Piano terra

Come il piano seminterrato il piano terra si compone di quattro corpi di fabbrica resi comunicanti da un corridoio che corre lungo l'atrio circolare esso posto a quota leggermente inferiore rispetto al corridoio stesso, atrio che funge e/o fungeva da sala riunioni.

Gli ambienti ubicati al piano terra erano destinati ad aule scolastiche, uffici, camere da letto e servizi.

Anche i locali del piano terra, come il piano seminterrato, si trovano in completo abbandono e fortemente degradati e sono stati oggetto di furti ed atti vandalici e si presentano con pavimenti parzialmente danneggiati, murature imbrattate, porte e finestre divelte, impianti idrico-sanitari, termici ed elettrici demoliti e/o asportati.

Piano primo

Il piano primo come tutti i piani sottostanti si compone di quattro corpi di fabbrica, fra loro collegati da un corridoio circolare.

Anche questi corpi di fabbrica, un tempo destinati ad aule didattiche, servizi igienici, ripostigli o locali di sgombero, sono stati oggetto di furti ed atti vandalici e versano, allo stato, in condizioni di assoluto degrado e abbandono con pavimenti deteriorati, murature imbrattate, porte e finestre divelte, impianti idrico-sanitari, termici ed elettrici demoliti.

Copertura

La copertura dei quattro corpi che compongono al stella è del tipo piano mentre quella del corpo centrale è del tipo a cupola.

Da informazioni assunte in origine la cupola era rivestita con una lamina di rame oggi non più esistente.

Alche la copertura si trova in uno stato di degrado avanzato testimoniata dalla presenza di copiose infiltrazioni di acque meteoriche.

La distribuzione interna dell'intero edificio è riscontrabile dalle planimetrie catastali allegate e lo stato di degrado è ben evidente nella documentazione fotografica allegata, (Allegato "E").

Considerazione finali

Il fabbricato sviluppa circa 3.040,00 mq. di superficie per un volume di circa 20.700,00 mc., la cui costruzione nel suo impianto è stata iniziata presumibilmente nel 1967 (Nulla

Osata rilasciato dal Comune di Chieti del 28.08.1967 Prot. 10738/1196), pertanto le strutture furono realizzate con la normativa allora vigente, quindi oggi esse non rispettano le attuali normative in materia di costruzioni in c.a. e non rispettano le norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

3.2.1.2 Unità immobiliare NCEU foglio 20, part. 4528 sub 3 e 4

L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica così destinato.

Piano terra autorimessa, magazzino, spogliatoi, servizi igienici, locale pluriuso e cabina elettrica di circa 18,00 mq. (sub. 3), al piano primo soppalco, con affaccio sul sottostante locale pluriuso, e locale segreteria.

La copertura è piana, costituita da terrazzo praticabile.

La porzione destinata ad autorimessa è posta al piano terra ed ha una superficie di circa 2.200,00 mq. con altezza interna di 4,50 mt., per un volume di circa 10.340,00 mc.; essa è realizzata in cemento armato con strutture in elevazione costituite da pareti e pilastri in cls armato e sovrastante solaio latero-cementizio. Essa è pavimentata con massetto industriale di tipo carrabile.

L'ingresso all'autorimessa avviene direttamente dalla strada provinciale San Salvatore tramite accesso carrabile delimitato e protetto da ampie cancellate, sono presenti anche due uscite di sicurezza che immettono direttamente su Strada Villaggio del Fanciullo.

All'interno trovasi un locale tecnico, presumibilmente destinato in origine a centrale antincendio e/o autoclave, munito un serbatoio di accumulo ma privo di apparecchiature tecnologiche.

Dall'interno del locale autorimessa si accede al terrazzo di copertura mediante gradinata in c.a. del tipo a cielo aperto, provvista di parapetti in ferro, e tramite rampa in cls al piano primo del locale attiguo con destinazione pluriuso.

I locali attigui sono realizzati con le stesse caratteristiche costruttive dell'autorimessa e sono collegati ad essa, il piano terra con rampa in cls, ed il piano terra tramite porta tagliafuoco.

Il piano terra si compone da un locale pluriuso; da due blocchi distinti e separati di servizi igienici, da due magazzini, disimpegno, locali tecnici e spogliatoio.

Nello stesso piano è presente la cabina elettrica (sub. 3) alla quale si accede dall'esterno, che si presenta vandalizzata ormai priva di tutte le componentiste tecnologiche.

Il piano primo è raggiungibile dal piano terra tramite scale interne, ed è destinato parte a soppalco con affaccia sul locale pluriuso, parte tramezzato e destinato a locali ufficio/segreteria.

I locali sono intonacati, pavimentati parte in ceramica parte in massetto industriale, i servizi rivestiti in maiolica, completi di pezzi igienici ma privi di rubinetteria.

Sono presenti le porte interno in legno tamburato, finestre e porte finestre di accesso in profilati di alluminio preverniciato e vetri. I locali sono muniti di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento completo di corpi scaldanti.

Anche il corpo di fabbrica appena descritto è stato oggetto di atti vandalici e manomissioni, infatti si evincono danni agli infissi ed alle pareti e la mancanza di molta della componentistica tecnologica necessaria per il funzionamento degli impianti, (Allegato "E" Documentazione Fotografica).

L'intero immobile (autorimessa e locali attigui) è accessibile anche dalla strada comunale Strada Villaggio del Fanciullo, attraverso due cancelli, pedonale e carrabile.

La porzione immobiliare appena descritta sviluppa circa 770,00 mq. di superficie per un volume di circa 2.700,00 mc..

3.2.1.3 Unità immobiliare NCEU foglio 20, part. 53 sub 6

L'unità immobiliare risulta demolita, e sul terreno di sedime, sono ancora presenti i residui della demolizione composta da laterizi, calcinacci e detriti vari che dovranno essere rimossi da personale autorizzato, con l'impiego mezzi idonei e trasportati in discarica autorizzata, (Allegato "E" Documentazione Fotografica).

3.2.1.4 Unità immobiliare NCEU foglio 20, part. 53 sub 10 – Spogliatoi e Piscina

L'unità immobiliare è costituita da una costruzione mono piano (piano terra) che fungeva da servizi alla piscina che è ubicata nei pressi dell'immobile in disamina e del fabbricato descritto al punto 3.2.1.1.

Si tratta di un corpo di fabbrica a sé stante con copertura a terrazza praticabile che comprendeva un bar, n. 2 locali spogliatoio con annessi locali wc e docce, un locale tecnico per una superficie complessiva di circa 250 metri quadrati ed un volume di circa 825 mc..

La struttura portante è realizzata con telaio di travi e pilastri in cls armato e solai in latero cementizi. Le tamponature esterne del tipo a cassetta sono rivestite esternamente con un paramento murario in pietra grezza di montagna.

L'immobile si presenta in pessime condizioni essendo stato oggetto di atti vandalici che hanno riguardato gli infissi, i servizi igienici e gli impianti termico ed elettrico, (Allegato "E" Documentazione Fotografica).

Nella planimetria catastale presente agli atti datata 24/08/2015, sono rappresentati alcuni locali destinati a bar, spogliatoi, docce e wc. riferiti ad un "piano primo" di fatto inesistente.

Inoltre attigualmente, sempre al piano terra, è presente un manufatto posticcio e precario con struttura in blocchi di calcestruzzo e copertura in legno e lastre di fibra di vetro, non indicato nelle planimetrie catastali presenti agli atti e del quale non si tiene conto nella valutazione.

La piscina scoperta ha dimensioni di circa mt. 13 x mt. 30 metri, con una profondità variabile fra circa mt. 1 e mt. 2. Essa è rivestita con mattonelle in gres ceramico colorato. Come le altre strutture anche la piscina versa in stato di totale abbandono e degrado, (Allegato "E" Documentazione Fotografica).

E' opportuno precisare che catastalmente la piscina è indicata nella scheda n. 3 dell'unità immobiliare identificata al Fg. 20 Part. 53 sub. 8, unità già descritta al punto 3.2.1.a.

3.3.1. Terreni

I terreni facenti parte del "Lotto 2" e oggetto di procedura fallimentare sono così identificati: "Corpo A" appezzamento di terreno in Comune di Chieti, censito nel Catasto Terreni al Foglio 20, particelle: 50 – 4522 – 4523 – 4521 – 4520; "Corpo B" appezzamento di terreno in Comune di Chieti, censito nel Catasto Terreni al Foglio 20, particelle: 4527 – 4232 – 4233 – 4229 – 4228 - 4209.

Il "Corpo A", avente forma pressoché regolare, ha una superficie catastale di mq. 9.580, mentre il "Corpo B", costituito da porzioni di terreno confinanti con l'area di pertinenza dei fabbricati dui cui alle particelle 53 e 4528, ha forma irregolare ed una superficie catastale di mq. 12.625.

3.3.2 Identificativi catastali

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Domenicale (€)	Reddito Agricolo (€)
20	50	Vigneto	2	1.330	13,39	9,27q
20	4522	Seminativo	3	366	1,23	1,61
20	4523	Seminativo	3	1.354	4,55	5,94
20	4521	Seminativo	3	622	2,09	2,73
20	4520	Seminativo	3	6.308	21,18	27,69
		TOTALE corpo A		9.980		

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

20	4527	Rel.Ente.Urb.		10.715	0,00	0,00
20	4232	Sem. Arb.	4	724	1,50	2,62
20	4233	Sem. Arb.	4	66	0,14	0,24
20	4229	Seminativo	5	82	0,06	0,21
20	4228	Seminativo	5	18	0,01	0,05
20	4209	Sem Arb.	3	1020	4,74	4,74
		TOTALE corpo B		12.625		

3.3.3 Confini catastali

Il “Corpo A” del lotto in questione confina: a Nord-Est con Strada San Salvatore salvo altri; a Sud-Est Demanio dello Stato, salvo altri; a Sud-Ovest A.S.P. n.1 della Provincia di Chieti salvo altri; a Nord-Ovest salvo altri.

Il “Corpo B” del lotto in questione, che comprende anche i fabbricati e la relativa area di sedime, confina: a Nord con Demanio dello Stato salvo altri; a Est con Strada Villaggio del Fanciullo; a Sud con altri; a Ovest con la

4. PROVENIENZA

A seguito delle visure catastali effettuate è scaturito quanto segue (Allegato “A”).

4.1.0 “Lotto 1”

Tutti i terreni facenti parte del “Lotto 1” (Foglio 20, particelle: 68 – 135 – 433 – 438 – 4167 – 4454 – 4456 – 4467 – 4469 – 4471), sono pervenuti alla a seguito Atto Pubblico del 31.07.2009 Repertorio n. 8470 a rogito Notaio Ferrari Paolo di Lanciano, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 5.08.2009 al n. 9941 R.P..

Precedentemente a tale data essi erano intestati a
(proprietario per ½)

(proprietaria per ½), in forza di Atto Pubblico del 20.01.1982 Repertorio n. 19556 a rogito Notaio Ciampoli Angelo di Bucchianico, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 17.02.1982 al n. 2076 R.P.

4.2.0 “Lotto 2”

Tutti i beni facenti parte del “Lotto 2” (“Corpo A”, appezzamento di terreno al Foglio 20, particelle: 50 – 4522 – 4523 – 4521 – 4520; “Corpo B”, appezzamento di terreno al Foglio 20, particelle: 4527 – 4232 – 4233 – 4229 – 4228 – 4209; Fabbricati Fg. 20 Part. 53 sub 6/8/10 e 4528 sub 3/4) sono pervenuti alla a seguito Atto Pubblico del 07.08.2009 Repertorio n. 8499 a rogito Notaio Ferrari Paolo di Lanciano,

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 11.08.2009 al n. 10340 R.P..

Precedentemente a tale data essi erano intestati a _____ in forza di atto di costituzione di fondazione dell'8.02.2002 Repertorio 10196 a rogito Notaio Rulli Bianca Maria, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 5.03.2002 al n. 3052 R.P..

Prima ancora all' _____ in forza di atto di donazione del 9.01.1979 Repertorio n. 124338 a rogito Notaio Cracchiolo Vincenzo, Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti il 7.02.1979 al n. 1526 R.P..

5. CORRISPONDENZA PLANIMETRIE CATASTALI

5.1.0 “Lotto 1” (Foglio 20, particelle: 68 – 135 – 433 – 438 – 4167 – 4454 – 4456 – 4467 – 4469 – 4471)

Come più volte specificato il “Lotto 1” è costituito solo da terreni e non comprende immobili, pertanto non si evidenzia la presenza agli atti di alcuna planimetria catastale e la necessità di redigerle.

5.2.0 “Lotto 2” (“Corpo A”, appezzamento di terreno al Foglio 20, particelle: 50 – 4522 – 4523 – 4521 – 4520; “Corpo B”, appezzamento di terreno al Foglio 20, particelle: 4527 – 4232 – 4233 – 4229 – 4228 – 4209; Fabbricati Fg. 20 Part. 53 sub 6/8/10 e 4528 sub 3/4).

Per quanto riguarda i terreni di cui ai “Corpi A e B” trattandosi appunto di terreni non si evidenzia la presenza agli atti di alcuna planimetria catastale e la necessità di redigerle.

L'immobile individuato al Fg. 20 Part. 53 sub 6, come già detto, risulta demolito, pertanto si dovrà procedere anche alla demolizione catastale dello stesso.

L'immobile individuato al Fg. 20 Part. 53 sub 10, nella planimetria catastale presente agli atti, risulta costituito da un piano terra ed un piano primo, nella realtà il piano primo è inesistente, pertanto si dovrà procedere all'aggiornamento catastale della planimetria.

Sulla particella n. 53 del foglio 20 è indicata la presenza di un immobile a pianta rettangolare inesistente in loco, evidentemente perché demolito; dell'immobile citato non vi è presenza di planimetrie agli atti catastali. Si rende necessario l'aggiornamento della mappa catastale.

6. CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA - VINCOLI

6.1.0 "Lotto 1" (Foglio 20, particelle: 68 – 135 – 433 – 438 – 4167 – 4454 – 4456 – 4467 – 4469 – 4471)

Come da Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Chieti in data 02.10.2017 Prot. 59430 in data 24.10.2017 Prot. 64902 i terreni ricadono in "zona destinata all'agricoltura e a particolari servizi ed impianti".

Come recita lo stesso certificato di destinazione urbanistica;
"Vi è ammessa con Permesso di Costruire un'edificazione sparsa di: Costruzioni rurali e attrezzature per le macchine agricole; Servizi ed impianti di pubblica utilità di mole modesta, come cabine elettriche, stazioni di sollevamento di acque irrigue e non, ecc.; Installazioni per industrie estrattive, cave ed ogni altra attività produttiva connessa allo sfruttamento per fini industriali di risorse del suolo e del sottosuolo non trasferibili, purché giustificate da un rapporto geotecnico o da un piano di bacino. Le esecuzioni delle costruzioni sopraelencate non sono subordinate all'esistenza e all'adeguatezza delle opere d'urbanizzazione primarie, salvo per l'accessibilità, l'acqua potabile e l'energia elettrica. Elementi tipo morfologici essenziali delle zone destinate all'agricoltura e a particolari impianti sono:

- *Dt : mc/Ha 1000 di cui 300 per abitazioni rurali;*
- *H : m1. 8,00;*
- *Sm : minimo 10.000 mq;*
- *SM : non indicata;*
- *Ri = H;*
- *Rc: non indicato;*
- *Ds : pari al margine di protezione stradale secondo decreto interministeriale dell'1/0411968;*
- *P : mq. 15 fino a mc.450: mq. 15 in più ogni 450 addizionali" (Allegato "B").*

Si precisa che non si è ritenuto necessario reperire un Certificato di Destinazione d'Uso aggiornato in quanto dalla data di rilascio di quello citato ad oggi non sono subentrate modifiche e varianti al PRG del Comune di Chieti per l'area in questione.

6.1.1 Vincoli

Alcuni dei terreni facenti parte del "Lotto 1" e precisamente quelli individuati con le Particelle e nn. 68 -135 – 433 – 438 – 438 - 4456 - 4467 - 4469 – 4471, sono sottoposti al Vincolo Idrogeologico.

6.2 “Lotto 2” (“Corpo A”, appezzamento di terreno al Foglio 20, particelle: 50 – 4522 – 4523 – 4521 – 4520; “Corpo B”, appezzamento di terreno al Foglio 20, particelle: 4527 – 4232 – 4233 – 4229 – 4228 – 4209; Fabbricati Fg. 20 Part. 53 sub 6/8/10 e 4528 sub 3/4).

Come da Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Chieti in data 02.10.2017 Prot. 59430 e in data 24.10.2017 Prot. 64902 i terreni identificati al catasto di Chieti, Foglio 20, P.IIe nn. 50 – 53 - 4528 – 4209 – 4232 – 4233 – 4520 - 4521- 4522 – 423 - 4228 – 4229 ricadono, secondo la Variante Generale al P.R.G. in tema di pianificazione delle aree destinate a servizi e standard urbanistico (Piano dei Servizi) approvata con Delibera di C.C. no 586 del 14/07/2008 e pubblicata sul B.U.R.A della Regione Abruzzo n. 47 del 13 agosto 2008, all'interno della "Macrozona 14" con la classificazione: "AREA 01".

Si specifica che lo stesso terreno è stato oggetto di formazione di comparto ai sensi dell'art.26 L.R. 18/83 e s.m.i. e del Programma integrato di intervento "AREA 01" - Macrozona 14 Villaggio del Fanciullo approvato con Delibera di G.M. n. 2567 del 27/07/2009 il cui Accordo di Programma è stato sottoscritto in data 10/03/2010 tra il Comune di Chieti, il consorzio "City Experience" e con la partecipazione dell'Agenzia del Demanio – filiale Abruzzo, ratificato con Decreto Sindacale n.27 del 12.03.2010 e pubblicato sul B.U.R.A. n. 8 del 24/03/2010. In relazione al predetto accordo di programma è stata sottoscritta, tra la società _____ (Soggetto Attuatore) e il Comune di Chieti, Convenzione Urbanistica n.68578 del 09 aprile 2015 per l'attuazione del Programma Integrato d'Intervento “Area 01” Macrozona 14 – _____ (Allegato “B”).

Si precisa che non si è ritenuto necessario reperire un Certificato di Destinazione d'Uso aggiornato in quanto dalla data di rilascio di quello citato ad oggi non sono subentrate modifiche e varianti al PRG del Comune di Chieti per l'area in questione.

6.2.1 Regolarità edilizia e urbanistica fabbricati

Da informazioni assunte si può affermare che i primi interventi edilizi iniziarono nel 1967 visto che il Sindaco del Comune di Chieti rilasciò in data 28.08.1967 con Prot. n. 10738/1196 il nulla osta per la costruzione di un Fabbricato ad uso centro addestramento professionale in Contrada San Salvatore, il progetto prevedeva la realizzazione del solo edificio a forma di croce limitatamente ai piani terra e primo.

I restanti corpi di fabbrica interessati dalla procedura fallimentare sono stati realizzati, per quanto è stato possibile verificare, in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 19258/2398 del 5.02.1990 per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di una struttura destinata a centro di ricettività turistica sito in Via San Salvatore del Comune di Chieti;
- concessione edilizia n. 51982/8376 del 4.08.1995 in variante alla concessione edilizia n. 19258/2398 del 5.02.1990;
- concessione edilizia e relativa variante n. 14275/1624– 43181/7819 del 27.08.1997, per la ristrutturazione ed ampliamento di strutture destinate a centro di ricettività turistica in Via San Salvatore;
- concessione edilizia n. 1930/182 del 27.02.1998 per i lavori di ristrutturazione ed ampliamento di strutture destinate a centro di ricettività turistica in Via San Salvatore del Comune di Chieti.

Inoltre è stata rilasciata dal Comune di Chieti la concessione edilizia in sanatoria n. 15835/4123 del 12.03.2003 per la “realizzazione di locali seminterrati nel fabbricato in C.da San Salvatore civico 341, adibiti a laboratori, centrale tecnologica, spogliatoi e servizi, oltre che ad attività sportive - culturali - sanitarie e religiose la cui realizzazione, come dichiarato, era stata ultimata nell’anno 1967 e utilizzabili prima del 01.10.1983.

Con segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui la protocollo comunale n. 27811 del 28.05.2015, furono avviati da parte della Società interventi edilizi che prevedevano la demolizione degli edifici esistenti, fatta eccezione per gli edifici di cui al Fg. 20, part. 4528 sub 3/4 e per la piscina riportata in catasto al Fg. 20, part. 53 sub 8 scheda 3.

Allo stato attuale risultano demoliti gli edifici di cui al Fg. 20, part. 53 sub 6 e sub 10 piano primo.

6.2.2 Agibilità/Abitabilità

Da informazioni assunte esiste un certificato di agibilità parziale rilasciato dal Comune di Chieti in data 9.11.1998 per il centro di ricettività turistica in via San Salvatore limitatamente al parcheggio ed annessi locali di servizio; per la piscina e per annesso spogliatoio; per la centrale tecnologica e gli spogliatoi siti al piano seminterrato dell'ex edificio scolastico, relativamente agli usi autorizzati con la concessione edilizia n. 19258/2398 del 5.02.1990 e successive varianti.

E' opportuno sottolineare comunque che per le precarie condizioni in cui versano gli edifici ancora esistenti, essi non si possono considerare pienamente agibili a prescindere da eventuali certificazioni rilasciate dal Comune di Chieti.

6.2.3 Vincoli

I terreni facenti parte del “Lotto 2” e precisamente quelli individuati con le Particelle e nn. 50 – 4522 – 4523 – 4521 – 4520 - 4527 – 4232 – 4233 – 4229 – 4228 – 4209- 53 e 4528 sono sottoposti al Vincolo Idrogeologico.

7. SITUAZIONE IPOTECARIA

Sulla base delle visure ipotecarie eseguite l'8.11.2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate il 19.04.2024, (Allegato “C”) si rileva che sugli immobili sono iscritti i seguenti gravami:

- Nota di iscrizione del 11.08.2009, R.G. n. 15587, R.P. n. 3569
Specie: Ipoteca Volontaria
Derivata da: Concessione a Garanzia di Finanziamento
A favore di:
- Nota di iscrizione del 8.09.2016, R.G. n. 15191, R.P. n. 1886
Specie: Ipoteca Giudiziale
Derivata da: Decreto Ingiuntivo
A favore di:
- Nota di iscrizione del 3.10.2016, R.G. n. 16534, R.P. n. 2064
Specie: Ipoteca Giudiziale
Derivata da: Decreto Ingiuntivo
A favore di:
- Nota di trascrizione del 10.05.2017, R.G. n. 8025, R.P. n. 5991
Specie: Atto Esecutivo o Cautelare
Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobiliare
A favore di:
- Nota di trascrizione del 12.01.2022, R.G. n. 405, R.P. n. 307
Specie: Atto Giudiziario
Descrizione: Sentenza Dichiarazione di Fallimento.

8. VALUTAZIONE

Quesito di cui alla comunicazione del 27.07.2023 così come autorizzato e disposto dall'I.S.G. Delegato il 7.03.2024.

“Voglia il CTU quantificare il valore dei lotti considerando la destinazione d'uso quali terreni agricoli e considerando altresì il valore oggettivo e soggettivo dei fabbricati ubicati su detti

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

terreni ed il loro potenziale edificatorio, senza tener conto della destinazione urbanistica attuale che è indicata nel Piano dei Servizi del Comune di Chieti Macrozona 14

8.1 Immobili “Lotto 1” (Foglio 20, particelle: 68 – 135 – 433 – 438 – 4167 – 4454 – 4456 – 4467 – 4469 – 4471).

Come già detto e come indicato nei Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Chieti in data 02.10.2017 Prot. 59430 in data 24.10.2017 Prot. 64902 i terreni ricadono in “zona destinata all’agricoltura e a particolari servizi ed impianti”, (Allegato “B”).

8.1.1 Metodo estimativo adottato

Al fine di una corretta determinazione del valore di mercato della piena proprietà dell’immobile si è ritenuto opportuno procedere con il metodo comparativo tenendo conto del parametro valore unitario al mq. di superficie. I dati relativi al valore mq. sono stati desunti da ricerche di mercato, presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari ed operatori economici.

Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti secondo il vigente P.R.G. del Comune di Chieti in "zona destinata all'agricoltura e a particolari servizi ed impianti" i valori mediamente oscillano tra i € 30.000,00/Ha e € 50.000,00/Ha.

Considerate le caratteristiche del terreno in esame, considerato lo stato di totale abbandono in cui versa che presuppone un importante intervento di “bonifica” per renderlo nuovamente coltivabile, considerato il vincolo idrogeologico esistente sulla maggior parte dell’estensione del lotto, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore medio di € 4,00/mq.

Pertanto il valore di stima del “Lotto 1” è:

- mq. 46.653 x € 4,00 = € 186.612,00

In c.t. € 186.600,00 (Euro centoottantaseimilaseicento/00)

8.2 Immobili “Lotto 2”

TERRENI

- **Corpo A, appezzamento di terreno al Foglio 20, particelle: 50 – 4522 – 4523 – 4521 – 4520;**
- **Corpo B, appezzamento di terreno al Foglio 20, particelle: 4527 – 4232 – 4233 – 4229 – 4228 – 4209 – 53 – 4528).**

FABBRICATI individuati Presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Chieti nel Catasto Fabbricati del Comune di Chieti

- **Foglio 20, particella 53 sub 6;**
- **Foglio 20, particella 53 sub 8,**
- **Foglio 20, particella 53 sub 10,**

- **Foglio 20, particella 4528 sub 3,**
- **Foglio 20, particella 4528 sub 4.**

Come già esplicitato i terreni ed i fabbricati facenti parte del “Lotto 2” ricadono nella Variante Generale al P.R.G. in tema di pianificazione delle aree destinate a servizi e standard urbanistico (Piano dei Servizi) approvata con Delibera di C.C. no 586 del 14/07/2008 e pubblicata sul B.U.R.A della Regione Abruzzo n. 47 del 13 agosto 2008, all'interno della "Macrozona 14" con la classificazione: "AREA 01", e gli stessi terreni sono stati oggetto di formazione di comparto ai sensi dell'art.26 L.R. 18/83 e s.m.i. e del Programma integrato di intervento "AREA 01" - Macrozona 14 approvato con Delibera di G.M. n. 2567 del 27/07/2009 il cui Accordo di Programma è stato sottoscritto in data 10/03/2010 tra il Comune di Chieti, il consorzio _____ e con la partecipazione dell'Agenzia del Demanio – filiale Abruzzo, ratificato con Decreto Sindacale n.27 del 12.03.2010 e pubblicato sul B.U.R.A. n. 18 del 24/03/2010. In relazione al predetto accordo di programma è stata sottoscritta, tra la società _____ (Soggetto Attuatore) e il Comune di Chieti, Convenzione Urbanistica n. 68578 del 09 aprile 2015 per l'attuazione del Programma Integrato d'Intervento “Area 01” Macrozona 14 –

La superficie complessiva delle aree di intervento di cui al citato Accordo di Programma è di mq. 85.184 di cui mq. 54.473 di proprietà della _____ e la differenza pari a mq. 30.710 di altri soggetti.

Occorre precisare che per dare corso all'accordo di programma e quindi per sfruttare l'edificabilità degli stessi, è necessario che tutti i soggetti proprietari del comparto partecipino all'intervento.

Alla luce delle informazioni assunte presso gli uffici tecnici del Comune di Chieti sembrerebbe che l'Accordo di Programma sottoscritto il 10.03.2010 e la successiva Convenzione Urbanistica sottoscritta il 09.04.2015 siano ancora in essere.

La SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) presentata per l'esecuzione dei lavori ed acquisita al protocollo del comune di Chieti il 28.05.2015 Prot. 27811, è da considerare decaduta in quanto la sua validità è di 3 anni, termine entro il quale avrebbero dovuto essere eseguiti e terminati i lavori. Non risultano presenti agli atti ulteriori SCIA depositate per la prosecuzione e completamento dei lavori.

Inoltre dagli accertamenti esperiti la _____ società che ha rilasciato le polizze fidejussorie a garanzia dell'attuazione degli accordi e convenzioni, risulta cancellata

dall'elenco degli intermediari finanziari con decreto Banca D'Italia del 9.03.2016. Pertanto le polizze si intendono decadute.

E' opportuno precisare che il soggetto che acquisterà il presente lotto ha la possibilità di sottoscrivere un Accordo di Programma e la relativa Convenzione Urbanistica con l'ente comunale sulla base di quelli già sottoscritti con la _____ o in base ad un nuovo Accodo di Programma e relativa Convenzione Urbanistica, sempre nei limiti e destinazioni indicate nella Scheda n. 14 del Piano dei Servizi, i terreni sono e rimangono al momento ricompresi nella Variante Generale al P.R.G. (Piano Servizi) all'interno della "Macrozona 14", (Allegato "B").

Pertanto, perché il lotto sia utilizzabile per l'edificazione, non essendo una zona urbanistica ad intervento diretto, è necessario un Accordo di Programma e Convenzione Urbanistica che dovrà essere sottoscritto fra il Comune di Chieti e TUTTI i proprietari dei terreni facenti parte della "Macrozona 14", e cioè anche dai proprietari dei terreni non intestati alla _____

8.2.1 Metodo estimativo adottato

Come si evince dalla bozza di relazione redatta nel febbraio 2023, il metodo inizialmente utilizzato per la valutazione del Lotto 2 era quella di quantificare i valori di vendita dei manufatti realizzabili detratti dei costi necessari per la loro realizzazione composti dai costi di edificazione, oneri amministrativi, parcelle professionali, spese generali, imposte, oneri finanziari e utile d'impresa. A tale valore si applica l'attualizzazione sui flussi di cassa (metodo analitico finanziario - Discounted Cash Flow Analysis "DCF"), mediante il quale il valore di un bene è pari alla sommatoria dei flussi di cassa attesi dall'investimento attualizzati ad un tasso che tenga conto della loro distribuzione temporale

Dai calcoli eseguiti è scaturito che nell'attuale contingenza di mercato i costi di realizzazione di tutti gli immobili previsti nell'Accordo di Programma, sono superiori a quanto sarebbe scaturito dalla loro vendita.

E' opportuno precisa che al momento l'unico parametro in possesso per effettuare tali calcoli è stato quello di considerare l'Accordo di Programma e la relativa Convenzione Urbanistica sottoscritta tra il Comune di Chieti e la _____

Per tentare di rimodulare i costi sui benefici si dovrebbe preliminarmente redigere un nuovo progetto urbanistico, sempre tenendo conto delle prescrizioni di cui alla Scheda n. 14 Piano dei Servizi, operazione che presuppone l'impiego iniziale di una certa rilevanza economica per spese tecniche ecc.; fra l'altro non è detto che il nuovo progetto determini un _____

vantaggio economico dell'intervento. Comunque, nel caso che il nuovo progetto dovesse risultare vantaggioso, si dovrà stipulare un nuovo Accordo di Programma e relativa Convenzione Urbanistica, il cui iter burocratico prevede tempi lunghi e non ipotizzabili.

8.2.2 Determinazione del valore del "Lotto 2"

Alla luce di quanto esposto, considerato il quesito formulato dal Curatore Avv. Guido BRANDIMARTE al Comitato dei Creditori in data 27.07.2023, considerate le disposizioni impartite dall'I.S.G. Delegato il 7.03.2024 nelle quali autorizzava il curatore al compimento delle attività indicate nella comunicazione inviata al Comitato dei Creditori il 27.03.2023, si procede a determinare il valore del "Lotto 2" in base al quesito indicatomi nella comunicazione PEC dell'11.03.2024.

Quesito di cui alla comunicazione del 27.07.2023

"Voglia il CTU quantificare il valore dei lotti considerando la destinazione d'uso quali terreni agricoli e considerando altresì il valore oggettivo e soggettivo dei fabbricati ubicati su detti terreni ed il loro potenziale edificatorio, senza tener conto della destinazione urbanistica attuale che è indicata nel Piano dei Servizi del Comune di Chieti Macrozona 14"

Corpo A – Terreni privi di fabbricati

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Domenicale (€)	Reddito Agricolo (€)
20	50	Vigneto	2	1.330	13,39	9,27q
20	4522	Seminativo	3	366	1,23	1,61
20	4523	Seminativo	3	1.354	4,55	5,94
20	4521	Seminativo	3	622	2,09	2,73
20	4520	Seminativo	3	6.308	21,18	27,69
		TOTALE		9.980		

Corpo B – Terreni con fabbricati ubicati sulle particelle n. 53 e 4528

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Domenicale (€)	Reddito Agricolo (€)
20	53	Ente Urbano		28.312	0,00	0,00
20	4528	Ente Urbano		3.556	0,00	0,00
20	4527	Rel.Ente.Urb.		10.715	0,00	0,00
20	4232	Sem. Arb.	4	724	1,50	2,62
20	4233	Sem. Arb.	4	66	0,14	0,24
20	4229	Seminativo	5	82	0,06	0,21
20	4228	Seminativo	5	18	0,01	0,05
20	4209	Sem Arb.	3	1020	4,74	4,74
		TOTALE		44.493		

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Fabbricati

- **Foglio 20, Part. 53, sub 6**

Strada del Santissimo Salvatore, piano terra, zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 1, vani 5,5, superficie catastale totale: mq. 128 - totale escluse aree scoperte: mq. 124, Rendita di Euro 312,46,

FABBRICATO DEMOLITO

- **Fg. 20, Part. 53, sub 8 (edificio a stella)**

Strada del Santissimo Salvatore, piani seminterrato, terra e primo, zona censuaria 2, Categoria D/2, Rendita di Euro 51.624,00.

- Piano Seminterrato – superficie lorda mq. 760,00 circa
- Piano Terra – superficie lorda mq. 1140,00 circa
- Piano Primo – superficie lorda mq. 1140,00 circa
- Sommano mq. 3.040,00 circa

- Volume lordo mc. 20.700,00 circa

- **Fg. 20, Part. 53, sub 10 (servizi piscina)**

Strada del Santissimo Salvatore, piani terra e primo, zona censuaria 2, Categoria D/6, Rendita di Euro 3.508,00.

- Piano Terra – superficie lorda mq. 250,00 circa
- Terrazzo – superficie mq. 250,00 circa
- Volume lordo mc. 825,00 circa

- **Fg. 20, Part. 4528, sub 3 (cabina elettrica)**

Strada del Santissimo Salvatore, piano terra, zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 2, consistenza mq. 11, superficie catastale: mq. 17, Rendita di Euro 22,16;

- Piano Terra – superficie lorda mq. 18,00 circa
- Volume lordo mc. 49,00 circa

- **Fg. 20, Part. 4528, sub 4 (autorimessa e servizi)**

Strada del Santissimo Salvatore, piani terra e primo, zona censuaria 2, Categoria D/6, Rendita di Euro 25.650,00.

- Piano Terra – Autorimessa – superficie lorda mq. 2.200,00 circa
- Piano Terra – Servizi – superficie lorda mq. 488,00 circa
- Piano Primo – Servizi – superficie lorda mq. 265,00 circa
- Terrazzo – superficie mq. 2.700,00 circa
- Volume lordo mc. 13.025,00 circa

VALUTAZIONE

Fermo restando che il modo più consono per la valutazione del Lotto 2 è quello sviluppato nella bozza di perizia del febbraio 2023 e cioè il rapporto fra i costi di realizzazione e i benefici derivanti dalla vendita degli immobili edificati, si procede alla valutazione così come richiesto nel quesito formulato e cioè applicando il metodo comparativo ai fabbricati esistenti ed ai terreni come fossero agricoli.

Pertanto per la determinazione del valore si è tenuto conto per quanto riguarda i fabbricati della consistenza, destinazione e stato manutentivo degli immobili attualmente esistenti, e per tutti i terreni la destinazione agricola degli stessi, come se non fossero inseriti nella MacroZona 14 Area 1 del Piano dei Servizi del Comune di Chieti, e quindi dei vincoli procedurali per poter intervenire su di essi, lasciando al futuro proprietario l'onere di stilare un eventuale nuovo Progetto Integrato e stipulare una nuova Convenzione Urbanistica con l'ente comunale.

Premesso che in zona non esistono altri immobili con simili caratteristiche, circostanza che ha reso difficoltoso reperire il parametro comparativo per determinare il più probabile valore di mercato, dalle ricerche effettuate presso agenzie immobiliari, borsini immobiliari ed operatori economici del settore, oltre ai dati OMI, (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio con riferimento specifico all'ubicazione ed alla destinazione e tipologia, il valore medio per immobili di simili caratteristiche e stato di manutenzione, può essere determinato mediamente **in € 650,00/mq per il fabbricato ex scuola, in € 500,00 per i fabbricati servizi, in € 400,00 per la porzione desinata a parcheggio**, mentre per le aree scoperte, vista la notevole estensione, si può considerare lo stesso valore applicato per i terreni che è di € 4,00/mq.

Immobili particella 53

- Sub 8, intero edificio	mq. 3.040,00 x 650,00 =	€ 1.976.000,00
- Sub 10, edificio servizi	mq. 250,00 x 500,00 =	€ 125.000,00
- Sub 10, terrazzo	mq. 250,00x0,33 x 500,00 =	€ 41.250,00
- Piscina	mq. 370,00 a corpo	€ 35.000,00

Immobile particella 4528

- Sub 3. Cabina elettrica	mq. 18,00 x 400,00 =	€ 7.200,00
- Sub 4, Autorimessa	mq. 2.200,00 x 400,00 =	€ 880.000,00
- Sub 4, Servizi, terra e primo	mq. 753,00 x € 500,00 =	€ 376.500,00
- Sub 3 e 4, Terrazzo	mq. 2.700,00 x 0,20 x 500,00 =	€ 270.000,00
- Terreni Corpo A	mq. 9.980,00 x 4,00 =	€ 39.920,00

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

-
- Terreni Corpo B al netto della
Superficie dei fabbricati mq. 42.035,00 x 4,00 = € 168.140,00

VALORE TOTALE € 3.919.010,00

in ct. € 3.919.000,00 (Euro tremilioninovecentodiciannove/00)

RIEPILOGO

- **Valore Lotto 1 € 186.600,00 (Euro centoottantaseimilaseicento/00)**
- **Valore Lotto 2 € 3.919.000,00 (Euro tremilioninovecentodiciannove/00)**

Si precisa che nel bando di vendita del Lotto 2 dovrà essere chiaramente specificato che la valutazione del citato lotto è stata effettuata sulla sola consistenza, destinazione e stato manutentivo dei fabbricati esistenti e sui terreni presenti come fossero tutti a destinazione agricola, senza tener conto che l'intero Lotto 2 ricade nella MacroZona 14 Area 1 del Piano dei Servizi del Comune di Chieti, e che l'acquirente in ogni caso dovrà attenersi a quanto normato dal Comune di Chieti per detta MacroZona, e cioè che per poter intervenire sull'area ha l'obbligo di formare un comparto unitario fra tutti i proprietari ricompresi nella MacroZona, ai sensi dell'art. 26 L.R. 18/83 e s.m.i. da porre all'approvazione della Giunta Comunale, correlato da un Programma Integrato di Intervento e successivamente di stipulare una Convenzione Urbanistica fra il soggetto attuatore e l'ente comunale, che potrebbe determinare condizioni più favorevoli rispetto a quelle previste in quella attuale al fine di rendere maggiormente vantaggiosa l'acquisizione del Lotto 2 e, conseguentemente, l'intero progetto edificatorio.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI PER L'AVVISO D'ASTA

Descrizione beni oggetto di pignoramento per avviso d'asta

LOTTO 1

Terreno a destinazione agricola sito in zona collinare in forte pendenza, Località San Salvatore del Comune di Chieti, composto da un unico corpo di forma irregolare della superficie catastale di mq. 46.653, censito presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Chieti nel Catasto Terreni del comune di Chieti, al Foglio 20, particelle nn. 68-135-433-438-4167-4454-4456-4467-4469-4471. Il lotto in questione confina:

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

PREZZO A BASE D'ASTA € 186.600,00 (Euro centoottantaseimilaseicento/00)

LOTTO 2

Complesso immobiliare composta da terreni e sovrastanti fabbricati ubicati in località San salvatore del Comune di Chieti, così composto.

- Fabbricato individuato Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Chieti nel Catasto Fabbricati al Foglio 20, particella 53 sub 8 Strada del Santissimo Salvatore, piani seminterrato, terra e primo, zona censuaria 2, Categoria D/2, Rendita di Euro 51.624,00.

Corpo di fabbrica a forma di croce disposto su due piani fuori terra ed un piano seminterrato, per una superficie totale di circa mq. 3.040.

- Fabbricato individuato Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Chieti nel Catasto Fabbricati al Foglio 20, particella 4528 sub 3, Strada del Santissimo Salvatore, piano terra, zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 2, consistenza mq. 11, superficie catastale: mq. 17, Rendita di Euro 22,16, e particella 4528 sub 4, Strada del Santissimo Salvatore, piani terra e primo, zona censuaria 2, Categoria D/6, Rendita di Euro 25.650,00.

Il fabbricato si compone di un piano terra e di un piano primo con sovrastante terrazzo praticabile e sviluppa una superficie totale di mq. 2.971 circa.

- Fabbricato demolito che era individuato Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Chieti nel Catasto Fabbricati al Foglio 20 particella 53 sub 6, Strada del Santissimo Salvatore, piano terra, zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 1, vani 5,5, superficie catastale totale: mq. 128 - totale escluse aree scoperte: mq. 124, Rendita di Euro 312,46.

- Fabbricato individuato Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Chieti nel Catasto Fabbricati al Foglio 20 particella 53 sub 10, Strada del Santissimo Salvatore, piani terra e primo, zona censuaria 2, Categoria D/6, Rendita di Euro 3.508,00.

Costruzione mono piano (piano terra) della superficie complessiva di mq. 250 circa.

- Piscina scoperta delle dimensioni di circa mt. 13 x mt. 30 metri, con una profondità variabile fra circa mt. 1 e mt. 2, catastalmente individuata indicata nella planimetria di accatastamento dell'immobile identificata al Fg. 20 Part. 53 sub. 8.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Per la descrizione dettagliata e per lo stato conservativo si leggano i capitoli precedenti della presente relazione.

- I terreni individuati Presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Chieti nel Catasto Terreni al Foglio 20, particelle: 50 – 4522 – 4523 – 4521 – 4520 “Corpo A”, particelle: 4527 – 4232 – 4233 – 4229 – 4228 – 4209 “Corpo B”.

Il “Corpo A”, ha forma pressoché regolare, ed una superficie catastale di mq. 9.580, il “Corpo B”, ha forma irregolare ed una superficie catastale di mq. 12.625.

Il “Corpo A” del lotto confina:

Il “Corpo B” del lotto in questione, che comprende anche i fabbricati e la relativa area di sedime, confina:

PREZZO A BASE D’ASTA € 3.919.000,00 (Euro tremilioninovecentodiciannove/00)

Il tutto ad evasione all’incarico affidato.

Chieti 22 aprile 2024

Il C.T.U
Geom. Fabio D’Andreagiovanni

Elenco degli allegati:

- All. “A” Documentazione Catastale – Visure, Mappa, Planimetrie Immobili
- All. “B” Certificati di Destinazione Urbanistica
Delibera Giunta Comunale n. 2567 del 27.07.2009 – Formazione Comparto
Stralcio Piano dei Servizi
Accordo di Programma
Convenzione Urbanistica Rep. n. 68578 del 9.04.2015
- All. “C” Documentazione Ipotecaria del 19.04.2024
- All. “D” Individuazione Grafica dei Lotti
- All. “E” Documentazione Fotografica

Chieti 22 aprile 2024

Il C.T.U
Geom. Fabio D’Andreagiovanni

Geom. Fabio D’Andreagiovanni

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 17/2021

Giudice Delegato: Dott. Marcello COZZOLINO

Curatore Fallimentare: Avv. Guido BRANDIMARTE

Allegato “A”

Documentazione Catastale

Visure-Mappa-Planimetrie Immobili

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 – 66100 CHIETI – Italy – Tel. e Fax 0871 402410 – P.IVA 01569000696, C.F. DNDFBA68L10C632I
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

Data: 18/04/2024 Ora: 19:00:32 pag: 1 Segue
Visura n.: T378192/2024

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2024



Dati della richiesta

Soggetto individuato

I. Immobili siti nel Comune di CHIETI (Codice C.632) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Data derivati da	Dati Ulteriori
1		20	53	10	2		D/6				Euro 3.508,00	STRADA DEL SANTISSIMO SALVATORE n. SNC Piano T-1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2016 Pratica n. CH0051813 in atti dal 30/05/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14054.L/2016)	Annotazione
2		20	4528	4	2		D/6				Euro 25.650,00	STRADA DEL SANTISSIMO SALVATORE n. SNC Piano T-1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2016 Pratica n. CH0051813 in atti dal 30/05/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14054.L/2016)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validi

Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita validi

Totale: Rendita: Euro 29.158,00

Intestazione degli immobili indicati al n.1

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Data: 18/04/2024 Ora: 19.00.32 pag: 2 Segue
Visura n.: T378192/2024

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2024



2. Immobili siti nel Comune di CHIETI (Codice C.632) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		20	53	6	2		A/3	1	5,5 vani	Totale: 128 m ² Totale escluso aree scoperte: 124 m ²	Euro 312,46	STRADA DEL SANTISSIMO SALVATORE n. SNC Piano T	Annotazione
2		20	53	8	2		D/2				Euro 51.624,00	STRADA DEL SANTISSIMO SALVATORE n. SNC Piano S1 - F1	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 5,50 Rendita: Euro 51.936,46

Intestazione degli immobili indicati al n.2

3. Immobili siti nel Comune di CHIETI (Codice C.632) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		20	4528	3	2		C/2	2	11m ²	Totale: 17 m ²	Euro 22,16	STRADA DEL SANTISSIMO SALVATORE n. SNC Piano T	Annotazione

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Data: 18/04/2024 Orat: 19:00:32 pag: 3 Segue
Visura n.: T:78192/2024

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2024



Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati
Totale: m² 11 Rendita: Euro 22,16

Intestazione degli immobili indicati al n.3

4. Immobili siti nel Comune di CHIETI (Codice C632) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Perz	Qualità Classe	DATI DI CLASSAMENTO		Reddito		ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	Particella			Sub	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	
1	20	68	-	SEMIN ARBOR 02	03	10	Euro 2,08 Lire 10,380	Euro 1,60 Lire 22,490	VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/06/2009 Pratica n. CH0170704 in atti dal 30/06/2009 AGGIORNAMENTO AVF (n. 2369 /2009)
2	20	135	-	SEMINALIVO 04	34	60	Euro 5,36 Lire 117,000	Euro 11,62 Lire 90,000	FRAZIONAMENTO del 31/03/1992 (n. 8727 /1982)
3	20	433	-	SEMIN ARBOR 02	90	00	Euro 60,43 Lire 117,000	Euro 46,48 Lire 90,000	FRAZIONAMENTO del 14/03/1983 in atti dal 12/03/1991 (n. 1324 /1983)
4	20	438	-	SEMIN ARBOR 02	07	80	Euro 5,24 Lire 10,140	Euro 4,03 Lire 7,800	FRAZIONAMENTO del 14/03/1983 in atti dal 12/03/1991 (n. 1326 /1983)
5	20	4167	-	SEMIN ARBOR 02	77	00	Euro 51,70	Euro 39,77	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/01/2005 Pratica n. CH0004136 in atti dal 14/01/2005 RETT. ERR. ATTRIB. SUPERFICI (n. 172 /2005)
6	20	4454	-	SEMIN ARBOR 02	52	28	Euro 35,10	Euro 27,00	FRAZIONAMENTO del 29/06/2005 Pratica n. CH0082857 in atti dal 29/06/2005 (n. 82857 /2005)
7	20	4456	-	SEMIN ARBOR 02	05	50	Euro 3,69	Euro 2,84	FRAZIONAMENTO del 29/06/2005 Pratica n. CH0082857 in atti dal 29/06/2005 (n. 82857 /2005)
8	20	4467	-	VIGNETO 03	45	40	Euro 39,86	Euro 28,14	FRAZIONAMENTO del 07/04/2006 Pratica n. CH0043357 in atti dal 07/04/2006 (n. 43257 /2006)

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Data: 18/04/2024 Ora: 19.00.32 pag: 4 Segue

Visura n.: T378192/2024

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2024



N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
9	20	4469		-	SEMIN ARBOR 02	62	00	Euro 41.63	Euro 32.02	FRAZIONAMENTO del 07/04/2006 Pratica n. CH0043257 in atti dal 07/04/2006 (n. 43257, I/2006)
10	20	4471		-	SEMIN ARBOR 02	88	85	Euro 59,65	Euro 45,89	FRAZIONAMENTO del 07/04/2006 Pratica n. CH0043257 in atti dal 07/04/2006 (n. 43257, I/2006)

Immobile 1: Annotazione: di studio; ex relitto di fr

Immobile 5: Annotazione: di immobile; variato con il n. 4171

Totale: Superficie 4.66,53 Redditi: Dominicale Euro 304,74 Agrario Euro 239,39

Intestazione degli immobili indicati al n.4

5. Immobili siti nel Comune di CHIETI (Codice C632) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Perz	Qualità Classe	DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1	20	4527		-	RELENTE UR	1	07	15			VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/02/2015 Pratica n. CH0025195 in atti del 17/02/2015 ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO-CENSUARIO (n. 1592, I/2015)

Totale: Superficie 1,07,15

Geom. Fabio D'Andreagiovanni



Data: 18/04/2024 Ora: 19.00.32 pag: 5 Segue
Visura n.: T378192/2024

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2024

Intestazione degli immobili indicati al n.5

6. Immobili sfiti nel Comune di CHIETI (Codice C632) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI DI CLASSAMENTO			REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m ²)	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1	20	50		-	VIGNETO	02	13	30	Euro 13,39 Lire 25.935	Euro 9,27 Lire 17.955		Inpianto meccanografico del 29/04/1972
2	20	4209		-	SEMIN ARBOR	03	10	20	Euro 4,74 Lire 9.180	Euro 4,74 Lire 9.180		FRAZIONAMENTO del 22/09/1997 in atti dal 22/09/1997 (n. 2250.49/1997)
3	20	4228		-	SEMINATIVO	05	00	18	Euro 0,01 Lire 25	Euro 0,05 Lire 90		FRAZIONAMENTO del 22/09/1997 in atti dal 22/09/1997 (n. 2250.40/1997)
4	20	4229		-	SEMINATIVO	05	00	82	Euro 0,06 Lire 115	Euro 0,21 Lire 410		FRAZIONAMENTO del 22/09/1997 in atti dal 22/09/1997 (n. 2250.40/1997)
5	20	4232		-	SEMIN ARBOR	04	07	24	Euro 1,50 Lire 2.896	Euro 2,62 Lire 5.068		FRAZIONAMENTO del 22/09/1997 in atti dal 22/09/1997 (n. 2250.38/1997)
6	20	4233		-	SEMIN ARBOR	04	00	66	Euro 0,14 Lire 264	Euro 0,24 Lire 462		FRAZIONAMENTO del 22/09/1997 in atti dal 22/09/1997 (n. 2250.38/1997)

Immobile 3: Riserva: - Atti di passaggio intermedi non esistenti
Immobile 4: Riserva: - Atti di passaggio intermedi non esistenti
Immobile 5: Riserva: - Atti di passaggio intermedi non esistenti
Immobile 6: Riserva: - Atti di passaggio intermedi non esistenti
Totale: Superficie 32,40 Redditi: Dominicale Euro 19,84 Agrario Euro 17,13

Intestazione degli immobili indicati al n.6

Geom. Fabio D'Andreagiovanni



Data: 18/04/2024 Orat: 19.00.32 pag: 6 Segue
Visura n.: T378192/2024

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2024

DATI DERIVANTI DA Atto del 07/08/2009 Pubblicato ufficialmente FERRARI PAOLO Scelto LANCIANO (CH) Repertorio n. 8499 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10340/1/2009 Reparto PI di CHIETI in atti dal 12/08/2009

7. Immobili siti nel Comune di CHIETI (Codice C632) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Partz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	20	4520		-	SEMINATIVO 03	63 08		Dominicale Euro 21,18 Agrario Euro 27,69	FRAZIONAMENTO del 12/04/2010 Pratica n. CH0084843 in atti dal 12/04/2010 presentato il 09/04/2010 (n. 84843.1/2010)	
2	20	4521		-	SEMINATIVO 03	06 32		Dominicale Euro 2,09 Agrario Euro 2,73	FRAZIONAMENTO del 12/04/2010 Pratica n. CH0084843 in atti dal 12/04/2010 presentato il 09/04/2010 (n. 84843.1/2010)	
3	20	4522		-	SEMINATIVO 03	03 66		Dominicale Euro 1,23 Agrario Euro 1,61	FRAZIONAMENTO del 12/04/2010 Pratica n. CH0084843 in atti dal 12/04/2010 presentato il 09/04/2010 (n. 84843.1/2010)	
4	20	4523		-	SEMINATIVO 03	13 54		Dominicale Euro 4,55 Agrario Euro 5,94	FRAZIONAMENTO del 12/04/2010 Pratica n. CH0084843 in atti dal 12/04/2010 presentato il 09/04/2010 (n. 84843.1/2010)	

Totale: Superficie 86,50 Redditi: Dominicale Euro 29,05 Agrario Euro 37,97

Intestazione degli immobili indicati al n.7

Totale Generale: vani 5,50 m² 11 Rendita: Euro 81.116,62

Totale Generale: Superficie 6.92,58 Redditi: Dominicale Euro 353,63 Agrario Euro 294,49

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Data: 18/04/2024 Ora: 19:00:32 pag: 7 Fine

Visura n.: T378192/2024



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2024

Unità immobiliari n. 26

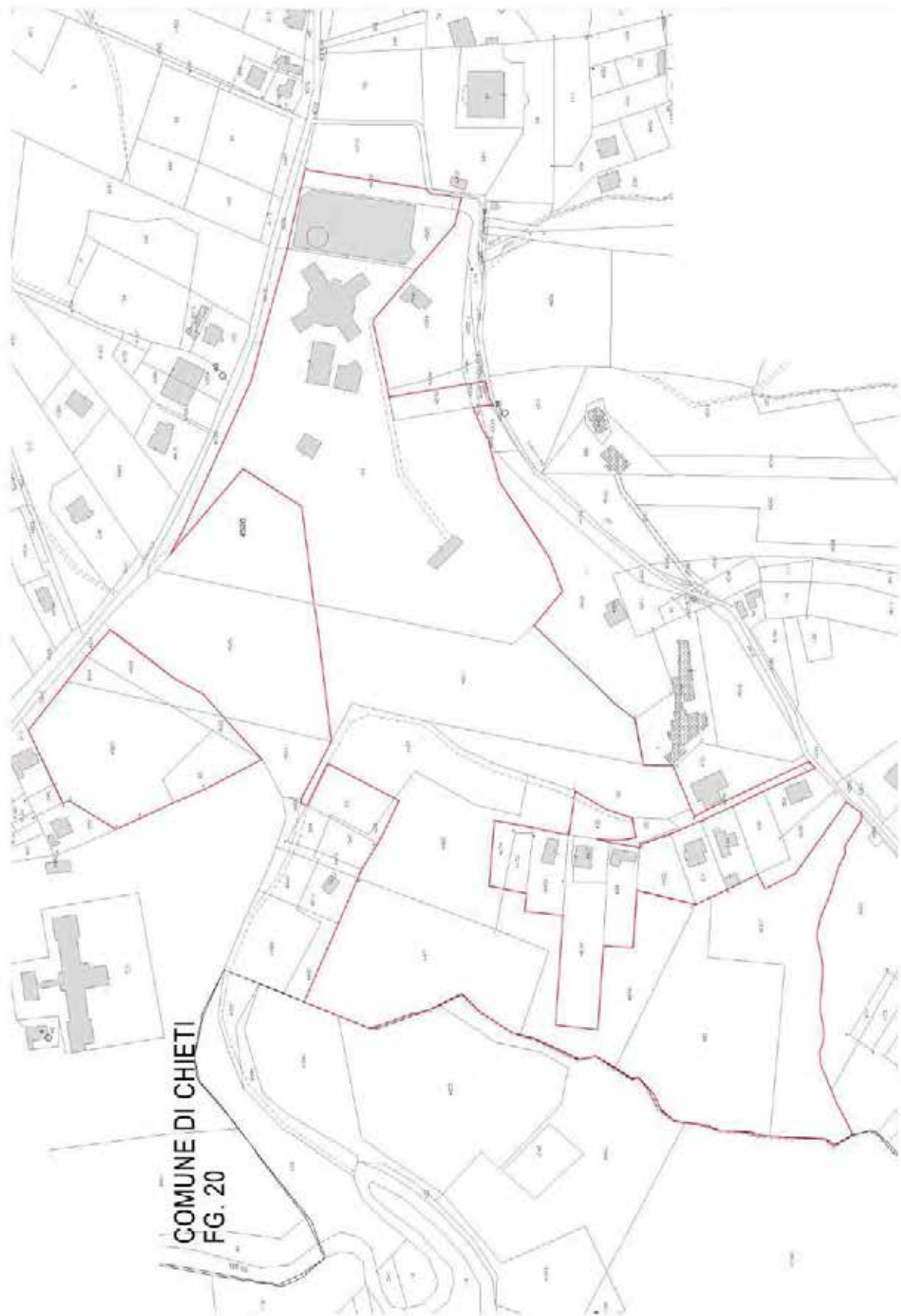
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 2,70

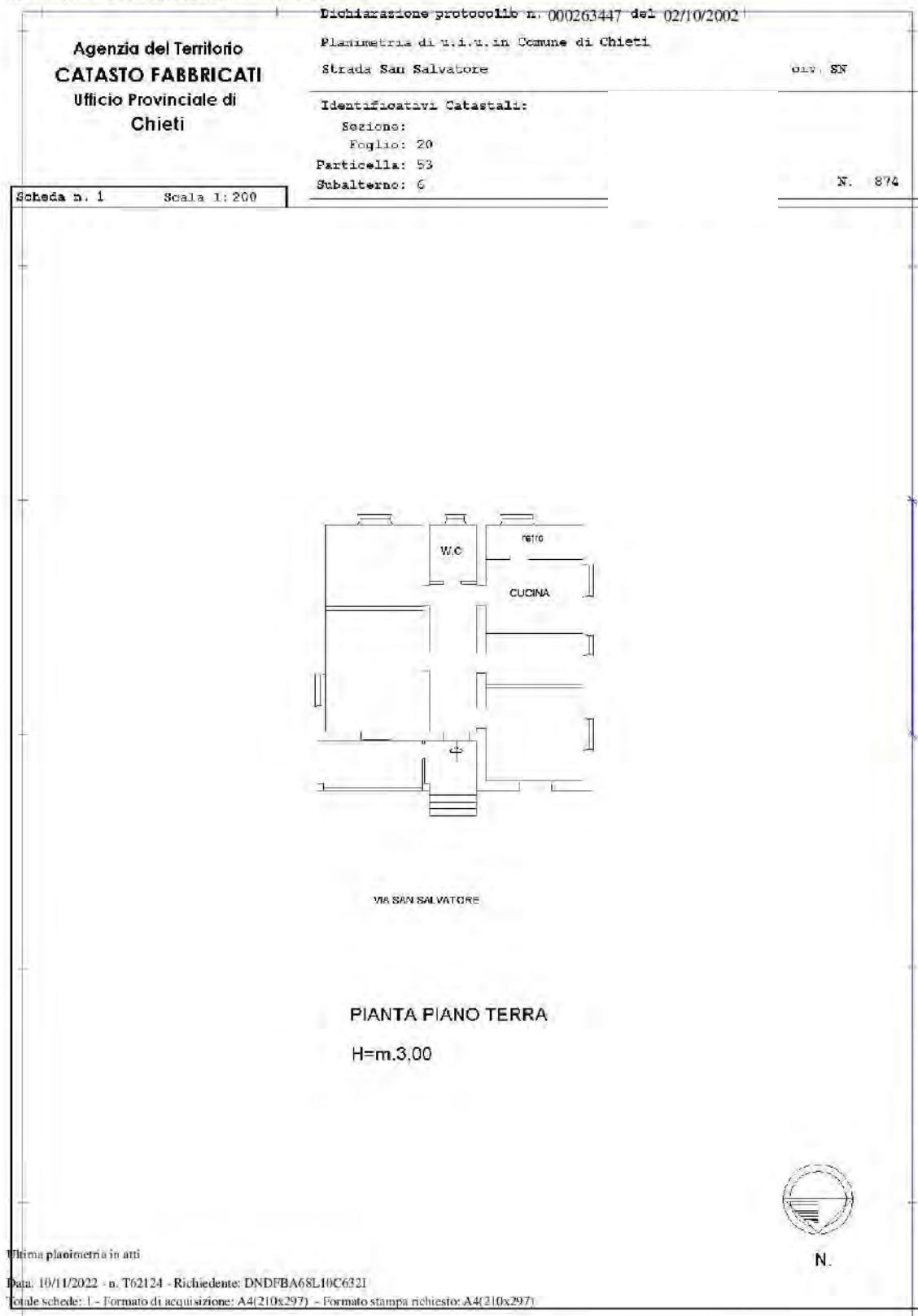
Geom. Fabio D'Andreagiovanni



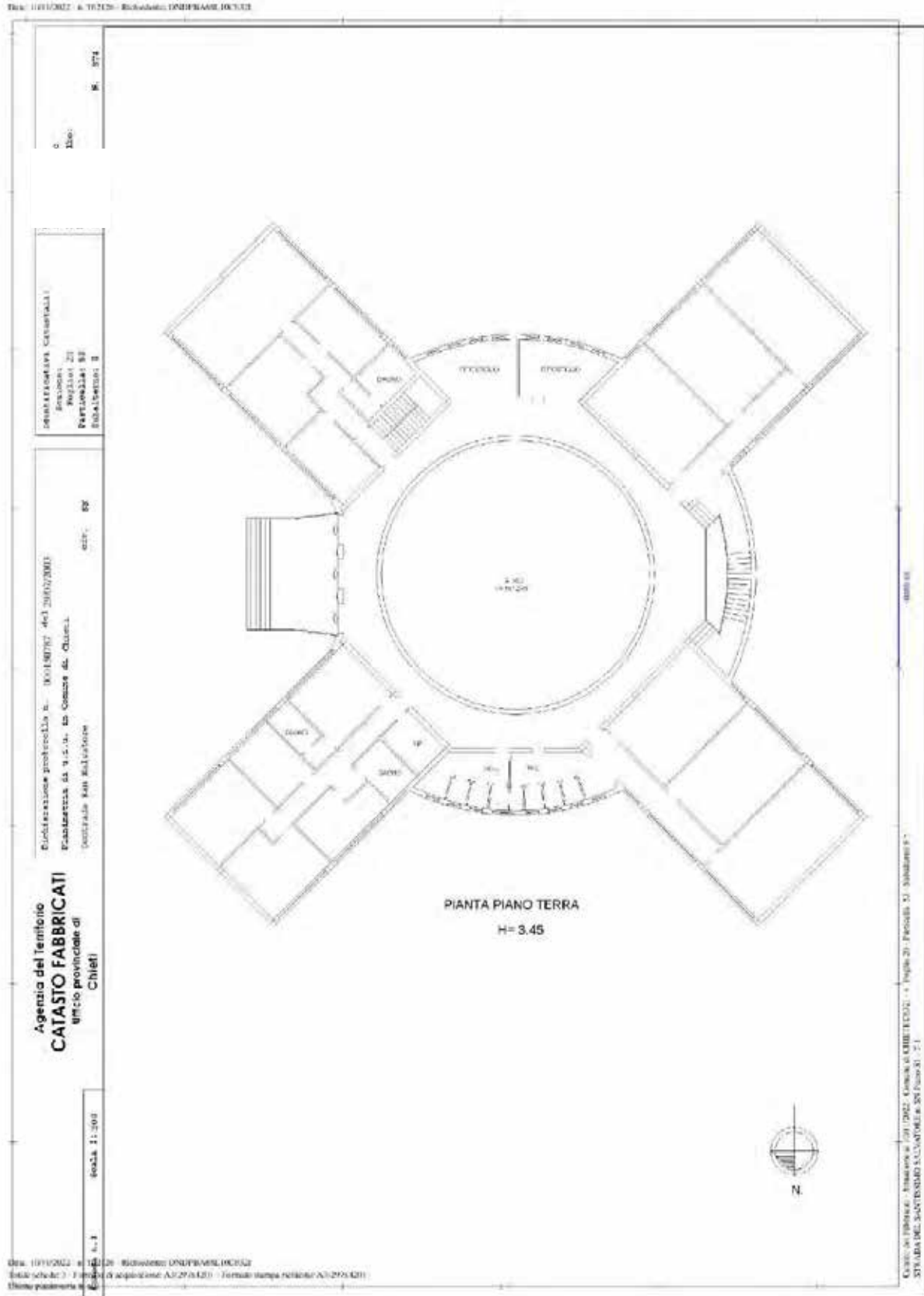
Geom. Fabio D'Andreagiovanni

FABBRICATO DEMOLITO

Data: 10/11/2022 - n. T62124 - Richiedente: DDNFBA68L10C6321

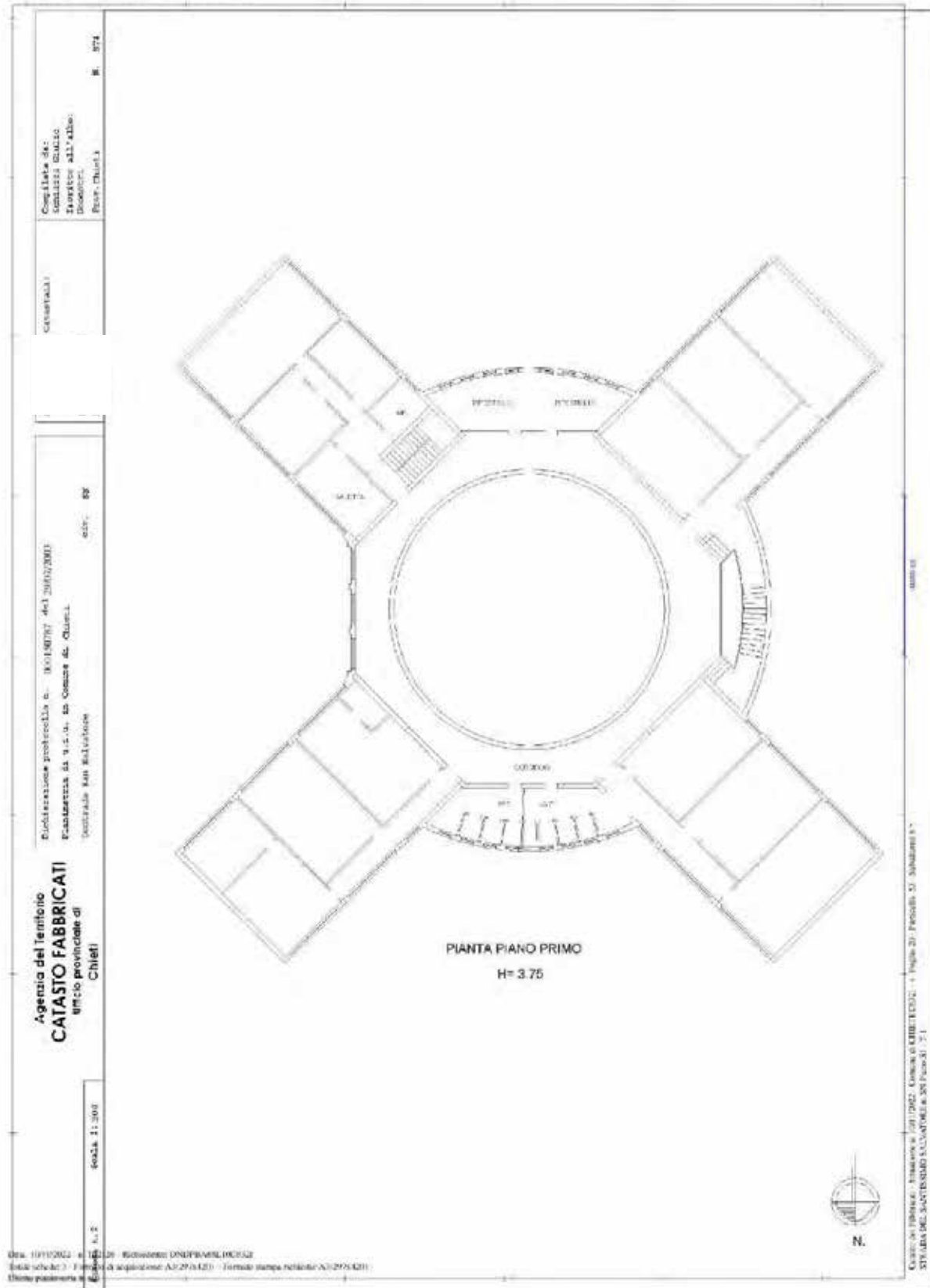


Geom. Fabio D'Andreagiovanni



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Dis. 10/11/2022 n. 107120 - Esodo: DNDPBA68L10C632I

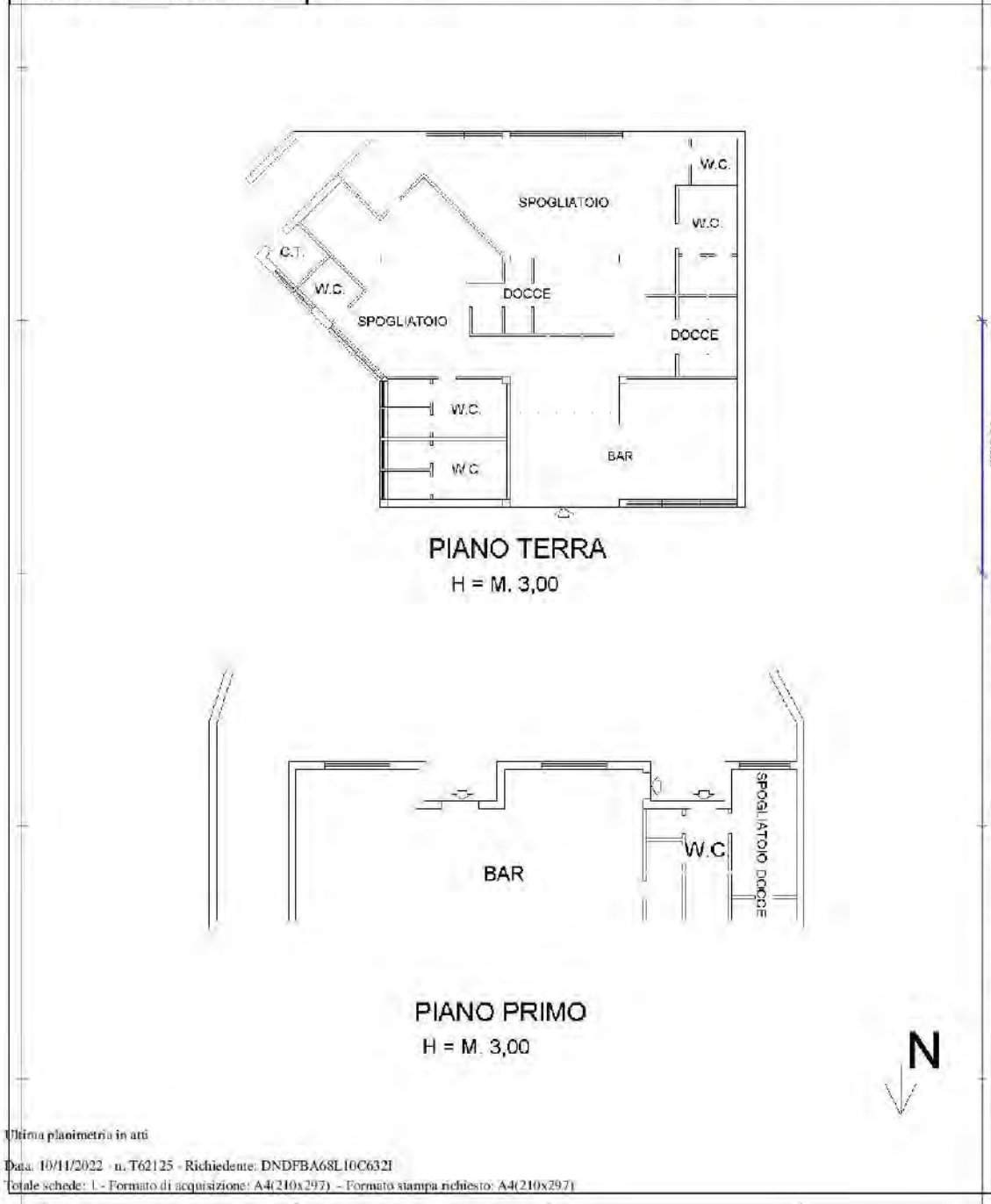


Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 - 66100 CHIETI - Italy - Tel. e Fax 0871 402410 - P.IVA 01569000696, C.F. DNDPBA68L10C632I
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it


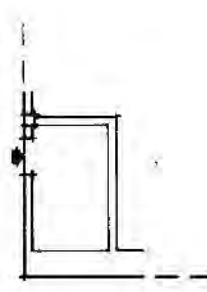

Data: 10/11/2022 - n. T62125 - Richiedente: DNDFBA68L10C632I

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Chieti	Dichiarazione protocollo n. CH0094076 del 24/08/2015		
	Planimetria da u.i.u. in Comune di Chieti		
	Strada DEL SANTISSIMO Salvatore	prov. SNC	
	Identificativi Catastali:		
	Sezione:		
	Foglio: 20		
	Particella: 53		
	Subalterno: 10		
Scheda n. 1	Scala 1: 200	Prov. Chieti	N. 00368



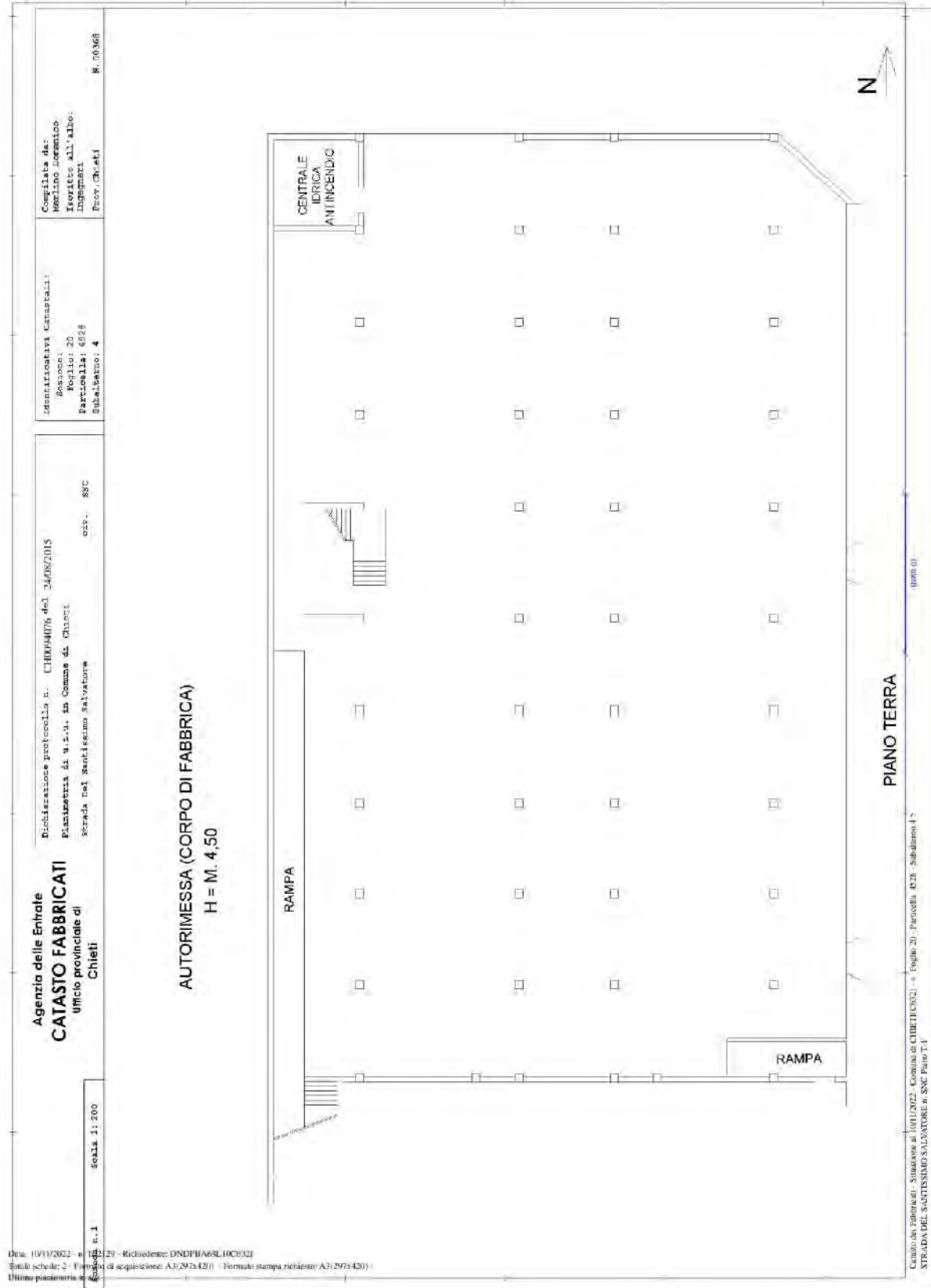
Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Data presentazione: 30/04/1998 - Data: 10/11/2022 - n. T62127 - Richiedente: DNDFBA68L10C6321

MODULATO F. fig. rend. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)	MOD <input checked="" type="checkbox"/> (CEU) LINE 500
Planimetria di u.l.u. in Comune di CHIETI via SAN SALVATORE civ.		
<p>CABINA ELETTRICA PIANO TERRA - H= N.2,40</p> 		
		ORIENTAMENTO  SCALA Di 1: 200
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compiuta Iscritta il 10/11/2022 al 102127 - Riche CHIETI DNDFBA68L10C6321 della provincia di CHIETI (formato stampa richiesta A4 210x297) - Firmato stampa richiesta (A4 210x297) data 30.04.1998 Firma <i>[Signature]</i>	
Ultima planimetria in atti Identificativi catastali Data Presentazione: 30/04/1998 - Data: 10/11/2022 Totale schede: 1 - Risultato di acquisizione: 53	Conservato all'Ufficio Catastro di Fabbrociati - Situazione al 10/11/2022 - Comune di CHIETI (C6321) - Foglio 20 - Particella 4528 - Subalterno 375 STRADA DEL SANTISSIMO SALVATORE n. SNC PIANO I	

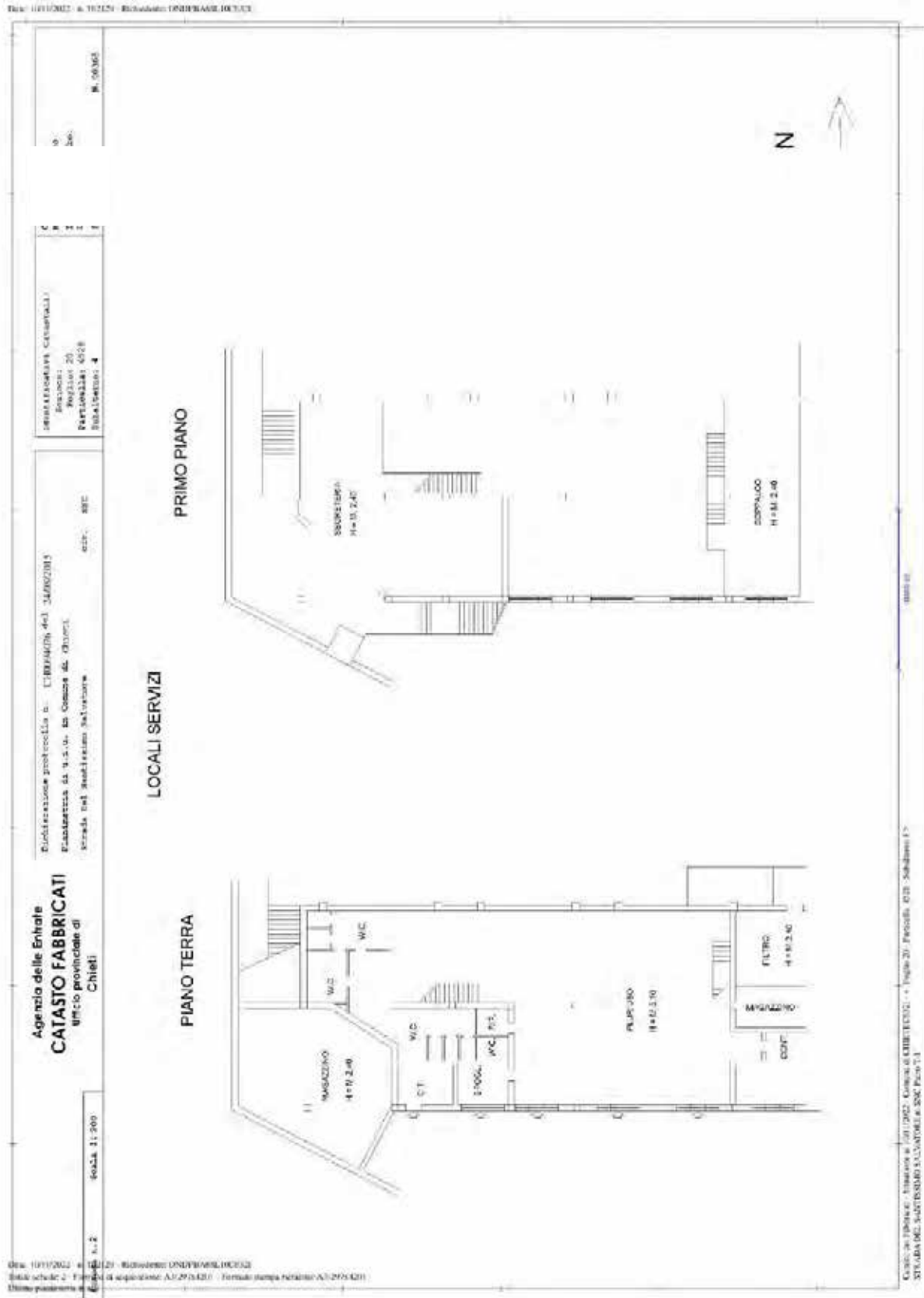
Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Data: 10/11/2022 - n. 162129 - Richiedente: DNDFBA68L10C6321



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 – 66100 CHIETI – Italy – Tel. e Fax 0871 402410 – P.IVA 01569000696, C.F. DNDFBA68L10C6321
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 17/2021

Giudice Delegato: Dott. Marcello COZZOLINO

Curatore Fallimentare: Avv. Guido BRANDIMARTE

Allegato “B”

Certificati di Destinazione Urbanistica

Delibera Giunta Comunale n. 2567 del 27.07.2009 – Formazione Comparto

Stralcio Piano dei Servizi

Accordo di Programma Integrato 10.03.210

Convenzione Urbanistica Rep. n. 68578 del 9.04.2015

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

 <p>Comune di Chieti Codice Fiscale 0009800698 PUBBLICA NACE: M. Certificazione UNI-ISO 14001 IT 130053 EMS</p>	<p>VI SETTORE – Urbanistica, Politiche della Casa, Politiche Sociali</p> <p>II Servizio SUE</p>
--	---

Prot. n. 59420

Chieti, 02/10/2017

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la domanda acquisita in data 27/09/2017 al prot. n 57871 dell'Ing. **BERGIA Lucia Rita Rosa**
Visti gli atti d'Ufficio;
Visto il D.P.R. 380/2001 – Art. 30
Visto il D.P.R. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni;
Viste le L.R. N°18/83 e successive modifiche e integrazioni;
Vista la L. n°127/97e successive modifiche e integrazioni;
Visto il vigente P.R.G. Approvato dalla R.A. con atto n. 147/9 del 20/06/1973, pubblicato sul B.U.R.A. n. 24 del 06/08/1973;
Vista la Delibera di C.C. n° 172 del 28/12/2005;
Vista la Delibera di C.C. n° 305 del 10/11/2006 ;
Vista la Delibera di C.C. n° 436 del 02/10/2007 ;
Vista la Delibera di C.C. n° 437 del 02/10/2007 ;
Vista la Delibera di C.C. n°. 520 del 03/04/2008;
Vista la Delibera di C.C. n°. 586 del 14/07/2008 -(Piano Dei Servizi);
Vista la Delibera di C.C. n° 730 del 29/05/2009;
Vista la Delibera di C.C. n° 888 del 27/02/2010;
Vista la Delibera di C.C. n. 61 del 23/08/2010;
Vista la Delibera di C.C. n. 625 del 25/03/2014;
Vista la planimetria allegata alla domanda;

S I C E R T I F I C A

► **CHE** il terreno identificato al catasto **Foglio 20 P.IIa n. 68 -135 -433 -4167 -4456 -4467 -4469 -4471 -4228 -4229**, ricade, secondo il vigente P.R.G. in, “ **zona destinata all'agricoltura e a particolari servizi ed impianti**”

Vi è ammessa con Permesso di Costruire semplice un'edificazione sparsa di:
- Costruzioni rurali e attrezzature per le macchine agricole;
- Servizi ed impianti di pubblica utilità di mole modesta, come cabine elettriche, stazioni di sollevamento di acque irrigue e non, ecc.;
- Installazioni per industrie estrattive, cave ed ogni altra attività produttiva connessa allo sfruttamento per fini industriali di risorse del suolo e del sottosuolo non trasferibili, purchè giustificate da un rapporto geotecnico o da un piano di bacino.

Le esecuzioni delle costruzioni sopraelencate non è subordinata all'esistenza ed all'adeguatezza delle opere d'urbanizzazione primarie, salvo per l'accessibilità, l'acqua potabile e l'energia elettrica.

Elementi tipomorfologici essenziali delle zone destinate all'agricoltura e a particolari impianti sono:
- Dt – mc/Ha 1000 di cui 300 per abitazioni rurali;

Viale Amendola 53 - Tel. 0871-3411 - Fax 0871 341647 - Pec: settore6@pec.comune.chieti.it

Gli Uffici del Settore sono aperti al pubblico nei giorni di:

- Lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 14.00 alle ore 13.00;
- Martedì e giovedì dalle ore 15.30 alle ore 17.00.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

- H = ml.8,00;
- Sm = minimo 10.000 mq;
- SM = non indicata;
- Ri = II;
- Rc = non indicato;
- Ds = pari al margine di protezione stradale secondo decreto interministeriale dell'1/04/1968;
- P = mq.15 fino a mc.450; mq.15 in più ogni 450 addizionali.

L'art. 70 della L.R. n. 18 del 12.04.1983, modificato ed integrato dagli articoli 40 e 42 della L.R. n. 70 del 27.04.1995, stabilisce che :

- L'unità minima aziendale, ai fini del rilascio della concessione edilizia, è di un ettaro;
- L'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03 mc/mq;
- la volumetria di ogni singolo edificio non può superare 800 mc.

Le costruzioni realizzate in zone agricole devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola delle aree ai sensi del titolo VII L.R. 18/83. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa per residenze che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine.

E' ammessa la costruzione di manufatti connessi alla conduzione del fondo, ai sensi dell'art. 71 L.R. n. 18 del 12.04.1983
E' prescritto il rispetto del comma 6 art. 1 della L.R. n°2 del 10/03/2008.

Inoltre con l'adozione della Delibera di C:C n. 240 del 08/08/2011 sono state apportate modifiche all'Art. 4 del Capo VII delle NTA del Piano dei Servizi che di seguito si riportano; allo stato, per effetto dell'Adozione della suddetta Delibera n. 240/2011, vengono applicate le misure di salvaguardia ai sensi della Legge N°1902/52 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 4 - DISPOSIZIONI PER IL TERRITORIO AGRICOLO E UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DEI SUOLI EX ART.11 ART. 70 E SEGUENTI L.R. 18/83

~~1. Fermo restando quanto stabilito dalle NTA del PRG vigente, per il territorio agricolo è vietata, in quanto costituente lottizzazione abusiva, la formazione di lotti edificatori ancorchè non catastalmente frazionati di terreni in zona agricola finalizzati alla realizzazione di lotti minimi edificatori, nonché il frazionamento (una volta assentita la costruzione) del lotto minimo aziendale di ettari 1 e ciò sino alla definizione di una nuova disciplina di zona. Il frazionamento è comunque consentito individuando una "corte di pertinenza" del fabbricato finalizzato al suo accatastamento, il frazionamento è sempre ammesso per riconfinazioni delle proprietà e rettifiche di confini.~~

2. Qualunque utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli ex artt. 70, 71, 72 e 73 della L.R. 18/83 e s.m.i. è subordinata, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, alla presentazione di specifica documentazione che attesti la destinazione agricola del fondo, la tipologia di attività agricola e la titolarità della conduzione del fondo, sia essa diretta o indiretta. I Permessi di Costruire dovranno contenere specifica prescrizione circa la "conservazione della destinazione del suolo e tutela dell'ambiente e delle sue caratteristiche contadine" ex comma 1 art. 70 L.R. 18/83.

3. Per i manufatti connessi alla conduzione del fondo (ex art. 71 L.R. 18/83) è inoltre richiesta una specifica documentazione e/o attestazione asseverata del progettista che riscontri la necessità funzionale dell'idoneità dell'annesso ai fini della specifica conduzione del fondo.

4. Con riferimento all'Art. 71 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i. e in recepimento delle disposizioni della L.R. n. 12 del 3/3/1999 (modificata con L.R. n. 54/99) è ammessa l'edificazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo secondo le seguenti norme:

- sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento;
- tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. E' consentita una SU corrispondente ad un indice max di mq. 0,015/mq. fino ad un massimo di 600 mq.. Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000 mq.
- non è soggetta a tale limitazione la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinata a proteggere le colture per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o concessione da parte del Comune.

~~5. La edificazione dei manufatti connessi alla conduzione del fondo da parte di soggetti non coltivatori diretti o IAP è consentita con gli stessi indici previsti dalla LR 18/83 Art.71, e fino ad un massimo di 1/3 della superficie utile residenziale massima assentibile.~~

6. in relazione a quanto sin qui al precedente comma 5, l'ammesso rustico (ex comma 1 art. 71 L.R. 18/83) è costituito da un fabbricato monoplano, risultante singola unità immobiliare; eventuali sopralci interni possono essere accessibili esclusivamente dall'interno e non possono interessare più del 50% della superficie dell'ammesso. Sono vietati i manufatti pluripiano e il ricorso a tipologie edilizie che per articolazione, caratteristiche e finiture siano assimilabili a fabbricati di tipo residenziale che comunque possano prefigurare l'insediamento di funzioni di tipo residenziale. In ogni caso la realizzazione dell'ammesso rustico è condizionata ad atto d'obbligo di costituzione di pertinenzialità mediante atto pubblico con riferimento al letto assentito.

► **CHIE** il terreno identificato al catasto **Foglio 20 P.lla n. 50 -4209 -4232 -4233 -4520 -4521 -4522 -4523 -4527**, ricade, secondo la Variante Generale al P.R.G. in tema di pianificazione delle aree destinate a servizi e standard urbanistico (Piano dei Servizi) approvata con Delibera di C.C. n° 586 del 14/07/2008 e pubblicata sul B.U.R.A. Della Regione Abruzzo n° 47 del 13 agosto 2008, all'interno della **"Macrozona 14"** con le seguenti classificazioni: "AREA 01"

Si specifica che lo stesso terreno è stato oggetto di formazione di comparto ai sensi dell'art.26 L.R. 18/83 e s.m.i. e del Programma integrato di intervento "AREA 01" – Macrozona 14 villaggio del Fanciullo approvato con Delibera di G.C. n. 2567 del 27/07/2009 il cui accordo di programma è stato sottoscritto in data 10/03/2010 tra il Comune di Chieti, il consorzio "City Experience" e con la partecipazione dell'Agenzia del Demanio – filiale Abruzzo, ratificato con Decreto Sindacale n. 27 del 12.03.2010 e pubblicato sul B.U.R.A. n. 18 del 24/03/2010

Si segnala, inoltre, a titolo prettamente informativo, che i terreni di seguito elencati risultano interessati dai seguenti vincoli non Comunali e che pertanto rimane a cura del richiedente verificarne l'esatta indicazione tramite le cartografie emesse dagli Enti interessati :

► il terreno identificato al catasto **Foglio 20 P.lla n. 68 -135 -433 -4167 -4456 -4467 -4469 -4471 -4228 -4229 -50 -4209 -4232 -4233 -4520 -4521 -4522 -4523 -4527** è sottoposto a Vincolo Idrogeologico, istituito con il R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267

Per quanto altro non espressamente riportato, si fa specifico riferimento al Regolamento Edilizio, alla normativa del vigente P.R.G. nonché:

- alla normativa della Variante generale al P.R.G. in tema di pianificazione delle aree destinate a servizi e standard urbanistico (Piano dei Servizi) approvata con Delibera di C.C. n° 586 del 14/07/2008, pubblicata nel B.U.R.A. della Regione Abruzzo n. 47 del 13/08/2008;
- alle norme Tecniche di attuazione approvate con Delibera di C.C. n. 888 del 27/02/2010 successiva Delibera di C.C. n. 61 del 23/08/2010;
- alle norme Tecniche di attuazione approvate con Delibera di C.C. n. 625 del 25/03/2014

E' prescritto altresì il rispetto, ove occorra, dell'art.80 della L.R. N°18/83 modificata ed integrata dalla L.R. N°70/95 e della L.R. n° 2 del 10/03/2008.

La destinazione Urbanistica certificata nel presente atto è riferita alla data del 02/10/2017

Si rilascia il presente certificato, a richiesta dell'Ing. **BERGIA Lucia Rita Rosa** per gli usi consentiti dalla legge.

L'ISTITUTORE TECNICO
Geom. Crisoforo Lufano



IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Arch. Silvana Marrocco

Viale Amendola 35
Tel e fax 0871-3411
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA-3448.doc
Pag. 3/3

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

  <p>Comune di Chieti Codice Fiscale 00098000698 Comune PUBBLICA NACE: 84 Certificazione UNI-ISO 14001 IT 130053 EMS</p>	<p>VI SETTORE – Urbanistica. Politiche della Casa. Politiche Sociali</p> <p>II Servizio SUF</p>
--	--

Prot. n. 4902

Chieti, 24/10/2017

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la domanda acquisita in data 27/09/2017 al prot. n 57871 dell'Ing. **BERGIA Lucia Rita Rosa**
Visti gli atti d'Ufficio;
Visto il D.P.R. 380/2001 – Art. 30
Visto il D.P.R. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni;
Viste le L.R. N°18/83 e successive modifiche e integrazioni;
Vista la L. n°127 /97e successive modifiche e integrazioni;
Visto il vigente P.R.G. Approvato dalla R.A. con atto n. 147/9 del 20/06/1973, pubblicato sul B.U.R.A. n. 24 del 06/08/1973;
Vista la Delibera di C.C. n° 172 del 28/12/2005;
Vista la Delibera di C.C. n° 305 del 10/11/2006 ;
Vista la Delibera di C.C. n° 436 del 02/10/2007 ;
Vista la Delibera di C.C. n° 437 del 02/10/2007 ;
Vista la Delibera di C.C. n°. 520 del 03/04/2008;
Vista la Delibera di C.C. n°. 586 del 14/07/2008 -(Piano Dei Servizi);
Vista la Delibera di C.C. n° 730 del 29/05/2009;
Vista la Delibera di C.C. n° 888 del 27/02/2010;
Vista la Delibera di C.C. n. 61 del 23/08/2010;
Vista la Delibera di C.C. n. 625 del 25/03/2014;
Vista la planimetria allegata alla domanda;

S I C E R T I F I C A

►**CHE** il terreno identificato al catasto Foglio 20 P.IIa n. 68 -135 -433 - 438 - 167 - 4456 - 4454 - 4467 - 4469 - 4471, ricade, secondo il vigente P.R.G. in , “ zona destinata all'agricoltura e a particolari servizi ed impianti”

Vi è ammessa con Permesso di Costruire semplice un'edificazione sparsa di:
- Costruzioni rurali e attrezzature per le macchine agricole;
- Servizi ed impianti di pubblica utilità di mole modesta, come cabine elettriche, stazioni di sollevamento di acque irrigue e non, ecc.;
- Installazioni per industrie estrattive, cave ed ogni altra attività produttiva connessa allo sfruttamento per fini industriali di risorse del suolo e del sottosuolo non trasferibili, purché giustificate da un rapporto geotecnico o da un piano di bacino.

Le esecuzioni delle costruzioni sopraelencate non è subordinata all'esistenza ed all'adeguatezza delle opere d'urbanizzazione primarie, salvo per l'accessibilità, l'acqua potabile e l'energia elettrica.

Viale Amendola 53 - Tel. 0871-3411 - Fax 0871 341647 - Pec: settore6@pec.comune.chieti.it

Gli Uffici del Settore sono aperti al pubblico nei giorni di:

- Lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 11.00 alle ore 13.00;
- Martedì e giovedì dalle ore 15.30 alle ore 17.00.

Il Responsabile Tecnico è il Responsabile Tecnico Servizio Urbanistica nei giorni feriali, dalle ore 11.00 alle ore 13.00 e giovedì mattina.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 – 66100 CHIETI – Italy – Tel. e Fax 0871 402410 – P.IVA 01569000696, C.F. DNDFBA68L10C6321
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

Elementi ipomorfologici essenziali delle zone destinate all'agricoltura e a particolari impianti sono:

- Dt = mc/ha 1000 di cui 300 per abitazioni rurali;
- H = ml.8,00;
- Sm = minimo 10.000 mq;
- SM = non indicata;
- Ri = H;
- Rc = non indicato;
- Ds = pari al margine di protezione stradale secondo decreto interministeriale dell'1/04/1968;
- P = mq.15 fino a mc.450; mq. 15 in più ogni 450 addizionali.

L'art. 70 della L.R. n. 18 del 12.04.1983, modificato ed integrato dagli articoli 40 e 42 della L.R. n. 70 del 27.04.1995, stabilisce che :

- L'unità minima aziendale, ai fini del rilascio della concessione edilizia, è di un ettaro;
- L'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03 mc/mq;
- la volumetria di ogni singolo edificio non può superare 800 mc.

Le costruzioni realizzate in zone agricole devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola delle aree ai sensi del titolo VII L.R. 18/83. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa per residenze che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine.

E' ammessa la costruzione di manufatti connessi alla conduzione del fondo, ai sensi dell'art. 71 L.R. n. 18 del 12.04.1983
E' prescritto il rispetto del comma 6 art. 1 della L.R. n°2 del 10/03/2008.

Inoltre con l'adozione della Delibera di C/C n. 240 del 08/08/2011 sono state apportate modifiche all'Art. 4 del Capo VII delle NTA del Piano dei Servizi che di seguito si riportano; allo stato, per effetto dell'Adozione della suddetta Delibera n. 240/2011, vengono applicate le misure di salvaguardia ai sensi della Legge N°1902/52 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 4 - DISPOSIZIONI PER IL TERRITORIO AGRICOLO E UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DEI SUOLI EX ART. LI ART. 70 E SEGUENTI L.R. 18/83

1. ~~Fermo restando quanto stabilito dalle NTA del PRG vigente, per il territorio agricole è vietata, in quanto costituente lottizzazione abusiva, la formazione di lotti edificatori ancorchè non catastalmente frazionati di terreni in zona agricola finalizzati alla realizzazione di lotti minimi edificatori, nonché il frazionamento (una volta assentita la costruzione) del lotte minimo aziendale di ettari 1 e cioè sino alla definizione di una nuova disciplina di zona. Il frazionamento è comunque consentito individuando una "corte di pertinenza" del fabbricato finalizzata al suo accatastamento, il frazionamento è sempre ammesso per riconfinazioni delle proprietà e rettifiche di confini.~~

2. Qualunque utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli ex artt. 70, 71, 72 e 73 della L.R. 18/83 e s.m.i. è subordinata, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, alla presentazione di specifica documentazione che attesti la destinazione agricola del fondo, la tipologia di attività agricola e la titolarità della conduzione del fondo, sia essa diretta o indiretta. I Permessi di Costruire dovranno contenere specifica prescrizione circa la "conservazione della destinazione del suolo e tutela dell'ambiente e delle sue caratteristiche contadine" ex comma 1 art. 70 L.R. 18/83.

3. Per i manufatti connessi alla conduzione del fondo (ex art. 71 L.R. 18/83) è inoltre richiesta una specifica documentazione e/o attestazione asseverata del progettista che riscontri la necessità funzionale dell'idoneità dell'annesso ai fini della specifica conduzione del fondo.

4. Con riferimento all'Art. 71 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i. e in recepimento delle disposizioni della L.R. n. 12 del 3/3/1999 (modificata con L.R. n. 54/99) è ammessa l'edificazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo secondo le seguenti norme:

- sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento;
- tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. E' consentita una SU corrispondente ad un indice max di mq. 0,015/mq. fino ad un massimo di 600 mq.. Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000 mq.
- non è soggetta a tale limitazione la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinata a proteggere le colture per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o concessione da parte del Comune.

5. La edificazione dei manufatti connessi alla conduzione del fondo da parte di soggetti non coltivatori diretti o IAP è consentita con gli stessi indici previsti dalla L.R. 18/83 Art.71, e fino ad un massimo di 1/2 della superficie utile residenziale massima assemblabile.

6. In relazione a quanto sancito al precedente comma 5, l'annesso rustico (ex comma 1 art. 71 L.R. 18/83) è costituito da un fabbricato monopiano, risultante singola unità immobiliare; eventuali sopralci interni possono essere accessibili esclusivamente dall'interno e non possono interessare più del 50% della superficie dell'annesso. Sono vietati i manufatti pluripiano e il ricorso a tipologie edilizie che per articolazione, caratteristiche e finiture siano assimilabili a fabbricati di tipo residenziale che comunque possano prefigurare l'insediamento di funzioni di tipo residenziale. In ogni caso la realizzazione dell'annesso rustico è condizionata ad atto d'obbligo di costituzione di pertinenza mediante atto pubblico con riferimento al lotto assente.

► **CHE** il terreno identificato al catasto **Foglio 20 P.IIa n. 50 - 53 - 4528 - 4209 - 4232 - 4233 - 4520 - 4521 - 4522 - 4523 - 4527 - 4228 - 4229**, ricade, secondo la Variante Generale al P.R.G. in tema di pianificazione delle aree destinate a servizi e standard urbanistico (Piano dei Servizi) approvata con Delibera di C.C. n° 586 del 14/07/2008 e pubblicata sul B.U.R.A. Della Regione Abruzzo n° 47 del 13 agosto 2008, all'interno della "Macrozona 14" con le seguenti classificazioni : "AREA 01"

Si specifica che lo stesso terreno è stato oggetto di formazione di comparto ai sensi dell'art.26 L.R. 18/83 e s.m.i. e del Programma integrati di intervento "AREA 01" - Macrozona 14 villaggio del Fanciullo approvato con Delibera di G.C. n. 2567 del 27/07/2009 il cui Accordo di Programma è stato sottoscritto in data 10/03/2010 tra il Comune di Chieti, il consorzio "City Experience" e con la partecipazione dell'Agenzia del Demanio - filiale Abruzzo, ratificato con Decreto Sindacale n. 27 del 12.03.2010 e pubblicato sul B.U.R.A. n. 18 del 24/03/2010

Si segnala, inoltre, a titolo prettamente informativo, che i terreni di seguito elencati risultano interessati dai seguenti vincoli non Comunali e che pertanto rimane a cura del richiedente verificarne l'esatta indicazione tramite le cartografie emesse dagli Enti interessati :

► il terreno identificato al catasto **Foglio 20 P.IIa n. 68 -135 -433 - 438 - 4167 -4456 -4467 -4469 -4471 -4228 - 4229 - 50 -53 - 4528 - 4209 -4232 -4233 -4520 -4521 -4522 -4523 -4527** è sottoposto a Vincolo Idrogeologico, istituito con il R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267

Per quanto altro non espressamente riportato, si fa specifico riferimento al Regolamento Edilizio, alla normativa del vigente P.R.G. nonché:

- alla normativa della Variante generale al P.R.G. in tema di pianificazione delle aree destinate a servizi e standard urbanistico (Piano dei Servizi) approvata con Delibera di C.C. n° 586 del 14/07/2008, pubblicata nel B.U.R.A. della Regione Abruzzo n. 47 del 13/08/2008;
- alle norme Tecniche di attuazione approvate con Delibera di C.C. n. 888 del 27/02/2010 successiva Delibera di C.C. n. 61 del 23/08/2010;
- alle norme Tecniche di attuazione approvate con Delibera di C.C. n. 625 del 25/03/2014

E' prescritto altresì il rispetto, ove occorra, dell'art.80 della L.R. N°18/83 modificata ed integrata dalla L.R. N°70/95 e della L.R. n° 2 del 10/03/2008.

La destinazione Urbanistica certificata nel presente atto è riferita alla data del 24/10/2017

Si rilascia il presente certificato, ad integrazione e sostituzione di quello già rilasciato in data 02/10/2017 al prot n. 59430, a richiesta dell'Ing. **Bergia Lucia Rita Rosa** per gli usi consentiti dalla legge.

L'ISTRUTTORE TECNICO
Geom. Gianluca Lufrano



IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Arch. Silvana Marrocco



COMUNE DI CHIETI

GIUNTA COMUNALE

ESTRATTO DEL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI

N. 2567 Data 27 luglio 2009

OGGETTO: Formazione del Comparto ai sensi dell'art. 26 L.R. 18/83 e s.m.i. ed approvazione del Programma Integrato di Intervento Area 01 - Macrozona 14 del Piano dei Servizi - Villaggio del Fanciullo.-

L'anno duemilanove, il giorno 27 del mese di luglio, alle ore 13,50 presso la Sede Comunale ubicata in Corso Marrucino (Palazzo ex Banca d'Italia). Convocata a norma di legge, si è riunita la:

GIUNTA COMUNALE

composta dai Signori

SINDACO

VICE SINDACO

ASSESSORI

RICCI

SCIOCCHETTI

DE CESARE

D'INTINO

DI COSMO

EL-ZOHBI

FEBO

GIAMPIETRO

GRIFONE

MARINO

SQUICCIARINI

TAMBURRO

dott. Francesco

dott.ssa Mirta

avv. Valter

dott. Cristiano

dott.ssa Carmelina

dott. Bassam

arch. Luigi

sig. Giuseppe

prof. Aldo Mario

dott. Marco

sig. Michele

dott. Paolo

Assenti: gli Ass. Sciocchetti, De Cesare, El-Zobhi, Marino e Squicciarini.-

Presiede il Sindaco dott. Francesco RICCI.-

Assiste Il Segretario Generale dott. Maurizio DI MICHELE.-

Geom. Fabio D'Andreagiovanni



Seduta del **27 LUG. 2009**

Delibera n. **2567**

Oggetto: *Formazione del Comparto ai sensi dell'art. 26 L.R. 18/83 e s.m.i. ed approvazione del Programma Integrato di Intervento Area 01 – Macrozona 14 del Piano dei Servizi – Villaggio del Fanciullo.*

Soggetto proponente: Villaggio del Fanciullo S.r.l.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con Delibera di C.C. n. 586 del 14.07.08 è stata approvata la Variante Generale al PRG - Piano dei Servizi che prevede la Macrozona 14 – Villaggio del Fanciullo;
- con Delibera di C.C. n. 730 del 29.05.2009 è stata adottata la "Variante di perfezionamento al PRG – Piano dei Servizi: Rettifiche alla Disciplina Specifica per Aree Omogenee e modifiche alle NTA" che non ha apportato alcuna variazione alla macrozona 14 – Villaggio del Fanciullo;

Considerato che:

- con nota Prot. 14610 del 13.03.2009 la Società Villaggio del Fanciullo S.r.l., di cui in oggetto, ha trasmesso una proposta di intervento per l'attuazione dell'Area 01 Macrozona 14 "Villaggio del Fanciullo" denominata "Complesso immobiliare City Experience";
- con nota Prot. 21039 del 07/04/2009 la "Fondazione Salvezza ONLUS" ha autorizzato e delegato la Società in oggetto a "presentare al Comune di Chieti e eventuali altri enti competenti la progettazione e documentazione relative all'intervento immobiliare";
- con note Prot. 2009/31361 del 22/05/2009 e Prot. 2009/0035616 del 09.06.2009 il VII Settore ha espresso il parere di competenza;
- con note Prot. 32034 del 26/05/2009 e Prot. 36478 del 12/06/2009 il V Settore LL.PP. ha espresso il parere di competenza;
- con nota Prot. 33648 del 03/06/2009 la ditta ha integrato il progetto con la Relazione Geologica;
- con nota prot. 40048 la Società Villaggio del Fanciullo S.r.l. ha richiesto la formazione del comparto, ai sensi dell'art. 26 L.R. 18/83, e l'attuazione del Programma Integrato di Intervento, specificando che:
 - lo stesso Programma ricomprende un'area del patrimonio disponibile del Demanio dello Stato;
 - la Società Villaggio del Fanciullo detiene la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto sulla base dell'imponibile catastale ed ha richiesto, ai sensi dell'art. 26 L.R. 18/83 la formazione del comparto per acquisire la piena disponibilità anche dell'area demaniale;
- la previsione urbanistica in oggetto costituisce attuazione delle disposizioni normative di cui all'Art. 2 delle NTA del Piano dei Servizi – Variante Generale (approvato con D.C.C. n. 586 del 14.07.2008 e pubblicato sul BURA Ordinario n. 47 del 13.08.2008) e risulta ad essa conforme;
- che l'area da attuare risulta di più proprietari e che pertanto ai sensi dell'Art. 1 Capo II vi è obbligo di formazione del consorzio;

Tutto ciò premesso:

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

2567

Vista la Relazione del VI Settore – Servizio Pianificazione Territoriale, Prot.43723 dell'8 luglio 2009;

Preso atto del parere favorevole, espresso in ordine alla sola regolarità tecnica, reso dal Dirigente del VI Settore ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000;

Visto l'art. 26 delle Legge Regionale 12.04.1983 n. 18 e s.m.i.;

A voti unanimi e palesi:

DELIBERA

- 1) la formazione del Comparto, ai sensi dell'art. 26 L.R. 18/83, relativo all'Area 01 della Macrozona I4 – Villaggio del Fanciullo - della Variante Generale al PRG – Piano dei Servizi, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati;
- 2) di approvare il Programma Integrato, costituito dai seguenti elaborati:
 - Schema di Convenzione Urbanistica (prot. 35910 dell'11.06.2009);
 - Relazione Generale (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Quadro normativo di riferimento (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 1 - Inquadramento territoriale con indicazione della Macrozona I4 del Piano dei Servizi e l'area di intervento (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 2 - Planimetria catastale con indicazione dell'area di intervento (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 3 - Planimetria di rilievo del Piano Campagna (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 4 - Planimetria di rilievo a quota + 283 m (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 5 - Profili dello stato di fatto (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 6 - Planimetria di rilievo con indicazione delle reti impiantistiche (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 7 - Planimetria con individuazione dei lotti funzionali (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 8 - Planivolumetrico di progetto (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 9 REV.01 - Planimetria di progetto con indicazione delle destinazioni d'uso (prot. 35910 dell'11.06.2009);
 - Tavola 10 - Profili di progetto (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 11 - Planimetria di progetto con indicazione della viabilità carrabile e parcheggi (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 12 - Planimetria di progetto – Il sistema del verde pubblico e privato (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 12 REV. 01 - Planimetria di progetto – Distribuzione impianto elettrico – Rete MT (prot. 35910 dell'11.06.2009);
 - Tavola 13 REV. 01 - Planimetria di progetto – Impianto adduzione idrica (prot. 35910 dell'11.06.2009);

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

2567

- Tavola 14 REV.01 - Planimetria di progetto – Raccolta acque bianche (prot. 35910 dell'11.06.2009);
 - Tavola 15 REV.01 - Planimetria di progetto – Raccolta acque nere (prot. 35910 dell'11.06.2009);
 - Tavola 16 REV.01 - Planimetria di progetto – Impianto rete gas (prot. 35910 dell'11.06.2009);
 - Tavola 17 REV.01 - Planimetria di progetto – Rete dati/telefono (prot. 35910 dell'11.06.2009);
 - Relazione Geologica (prot. 33648 del 03.06.2009);
 - Tabella fabbisogni idrici e dati generali (prot. VII Settore n. 2009/33038 del 29.05.2009).
- 3) di dare atto che la formazione del comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza;
- 4) di demandare al VI Settore l'attivazione delle procedure necessarie per la costituzione del Consorzio mediante invito da notificare ai proprietari (elencati nell'allegato A, in atti del fascicolo) a costituirsi entro un termine non superiore a 30 giorni dalla notifica dell'invito a costituirsi in consorzio, decorso il quale, il Comune procederà alla costituzione d'ufficio del consorzio medesimo;
- 5) di riservarsi con successivo atto ogni altro adempimento previsto nel citato art. 26 L.R. 18/83 e s.m.i.

**Letto, approvato e sottoscritto.
(seguono le firme all'originale).**

La presente deliberazione resterà affissa all'Albo Pretorio della sede comunale, (ubicata presso il palazzo ex Banca d'Italia) per gg. 15 consecutivi (dal 29 luglio al 12 agosto 2009).

La presente copia è conforme all'originale.

Chieti, 29 luglio 2009



Il Segretario Generale
dott. Maurizio Di Michele

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

COMUNE DI CHIETI

2567

Proposta di Deliberazione per la Giunta Comunale

OGGETTO: *Formazione del comparto ai sensi dell'art.26 LR 18/83 e smi ed approvazione del programma integrato di intervento Area 01 – Macrozona 14 del Piano dei Servizi – Villaggio del Fanciullo – Soggetto proponente: Villaggio del Fanciullo srl.*

PARERI PREVISTI DALL'ART. 49 – COMMA 1° D.lgs N.ro 267/2000

Il Dirigente del VI° Settore Arch. Enzo Paolini, per quanto di competenza, esprime ai sensi dell'art. 49 – 1° Comma – D.lgs n.ro 267/2000, parere favorevole in ordine alla regolarità Tecnica sulla proposta di Delibera in oggetto.-

Data 09.07.2009

*Il Dirigente del VI° Settore
(Arch. Enzo Paolini)*

Il sottoscritto _____, nella sua qualità di Dirigente – Uffici Affari Finanziari, ai sensi dell'Art. 49 – 1° Comma – D.lgs n.ro 267/2000, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile e all'esistenza della prenotazione di impegno di spesa, sull'Atto specificato in oggetto, escluse le valutazioni di ordine prettamente Tecnico ed Amministrativo, comprese quelle sull'avvenuta osservanza delle procedure preliminari richieste da leggi e regolamenti per l'esercizio dell'opera / della fornitura / dell'intervento che sono rimesse al parere del Dirigente del Settore proponente. I dati riportati nella proposta di Delibera, comprese le variazioni del quadro economico dell'opera, rientrano nella responsabilità del Dirigente che ha espresso il parere Tecnico.

Data _____

Firma: _____

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

SCHEDA N. 14- PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 14- Villaggio del Fanciullo

Disciplina generale

Area per attrezzature generali pubbliche e private integrate da funzioni residenziali-
L'ambito è destinato all'insediamento di funzioni, pubbliche e private, prevalentemente di valenza
sovracomunale, integrate da quote insediative residenziali anche di tipo specialistico (residenza
sanitaria per anziani), anche mediante il recupero delle volumetrie esistenti.

Attività ammesse

Nella MacroZona 14 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature generali di interesse comune
- Attrezzature culturali
- Attrezzature sportive e ricreative
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Strutture per l'accoglienza (RSA)
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Attrezzature scolastiche
- Attività direzionali-terziarie
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art.12 delle NTA del presente Piano)

Modalità di attuazione:

Per l' *Area da attuare*, è prevista la formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai
sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 il quale deve comunque coincidere con l'Area così come
individuata nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee (Elaborato A-Progetto)*. È consentita
l'articolazione, in sede esecutiva, in sub-aree di intervento.

La fase di predisposizione degli strumenti urbanistici, sia a carattere preventivo che diretto, dovrà
contenere uno specifico approfondimento sugli aspetti costituenti criticità territoriali rilevabili, sia
nel contesto di riferimento, anche esterno alla *MacroZona 14*, che nell'ambito specifico di
intervento. In particolare vanno considerati:

1. l'impatto paesaggistico dell'intervento, mediante specifico studio
2. le condizioni orografiche del terreno, da salvaguardare, ove possibile, limitando importanti
movimenti di terra

Disciplina Specifica per Aree omogenee

È articolata in *Aree omogenee* come individuate alla *Elaborato A-Progetto*

L'*Elaborato C-Progetto* contiene la tabella sintetica delle superfici di ciascuna Area.

Per le *Aree da Attuare-comparti perequati* indici e parametri urbanistici sono anche riportati nella
tabella dell'*Elaborato G-Progetto*.

Area 01: area da attuare- comparto perequato

L'area è destinata all'insediamento di funzioni di servizio, pubbliche e private, di attività sportive e
ricreative, oltre ad una quota di funzioni di tipo residenziale, nell'ambito di una progettazione
unitaria. L'articolazione delle funzioni è demandata alla fase di progettazione del comparto.

1

-Parametri urbanistici:

- indice territoriale (IT): 1,54 mc/mq
(del quale il 35% destinato ad insediamento di tipo residenziale ed il 65% a servizi di interesse pubblico permanente)
- altezza massima: =ml. 13,50
- Rapporto di copertura: 20% della S.F
- numero dei piani fuori terra =n 4
- distacco dal ciglio stradale =ml 5,00
- distacco minimo dal confine =ml 5,00
- distacco minimo tra fabbricati =ml 10,00

-Quote di standard urbanistico:

- funzioni residenziali di qualunque tipo: 24 mq/ab
- funzioni direzionali, terziarie: 80/100 ai sensi dell'art. 5 comma 2° DM 1444/68
- commerciali: per attività commerciali superiori a 250 mq. di superficie di vendita, si applica quanto previsto dalla L.R 62/99; -per superfici inferiori si applica quanto previsto DM 1444/68;

-Parametri ecologici:

- secondo quanto previsto dal Capo VI delle NTA.

Le volumetrie esistenti andranno detratte dagli indici attribuiti all'Area e in sede di presentazione dello strumento urbanistico preventivo dovrà essere verificata l'opportunità di richiedere degli approfondimenti finalizzati all'eventuale bonifica dell'area ex polveriera.

Area 02: area consolidata- Villa degli ulivi (RSA)

È interessata dalla presenza delle strutture della esistente RSA.

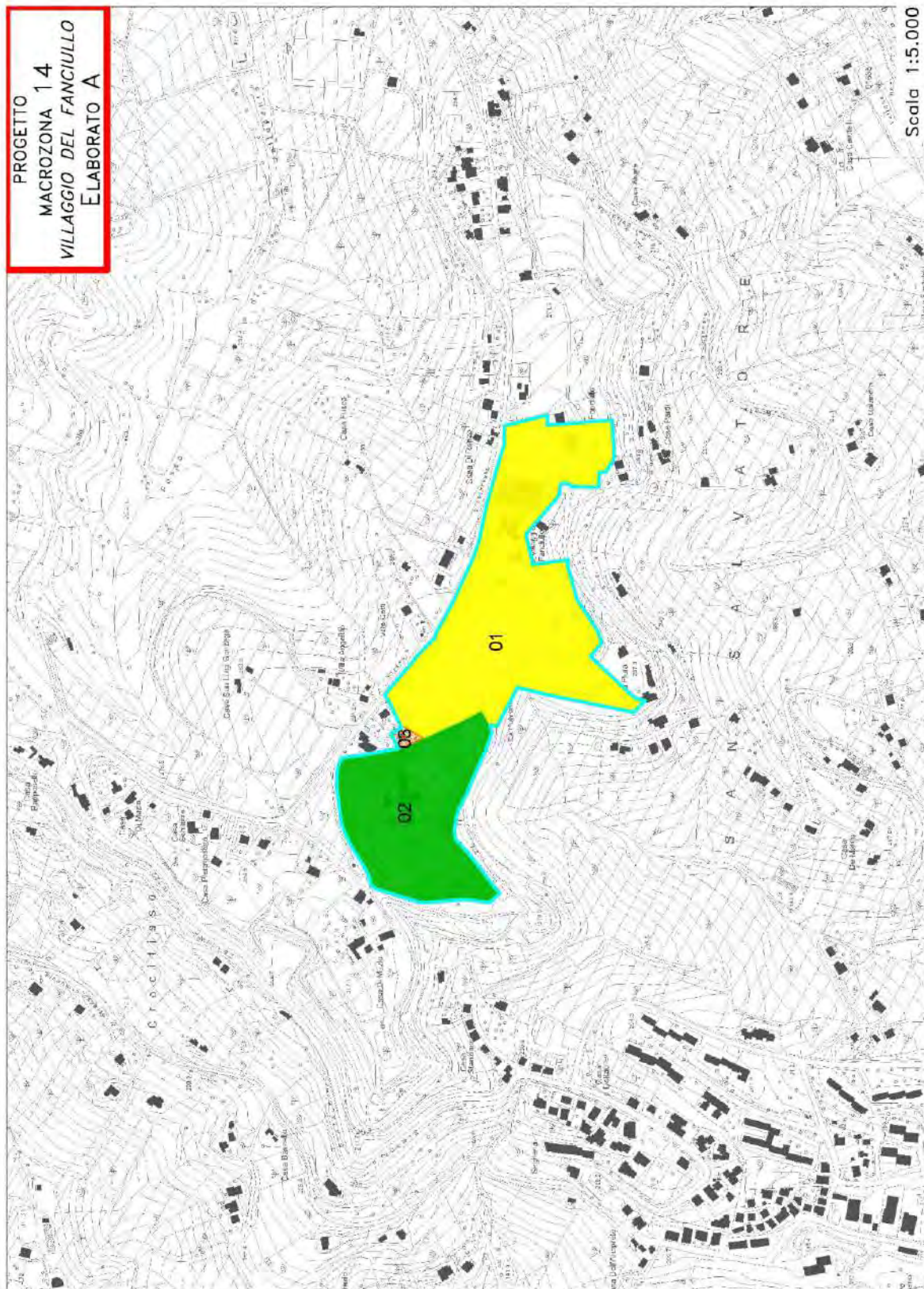
È confermata la capacità edificatoria risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tale area gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Sono consentiti inoltre gli interventi previsti Capo III Art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

Area 03: area consolidata- ex Polveriera

È confermata la capacità insediativa derivante dagli atti autorizzativi rilasciati.



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 – 66100 CHIETI – Italy – Tel. e Fax 0871 402410 – P.IVA 01569000696, C.F. DNDFFBA68L10C6321
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

COMUNE DI CHIETI
ACCORDO DI PROGRAMMA
(art. 34 D. Lgs. 18-8-2000 n. 267)
(artt. 8bis ed 8ter LR 18/83 e s.m.i.)

**RELATIVO AL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA PER ATTIVITA' DIREZIONALI E PER LA
RESIDENZA IN LOCALITA' VILLAGGIO DEL FANCIULLO**

TRA

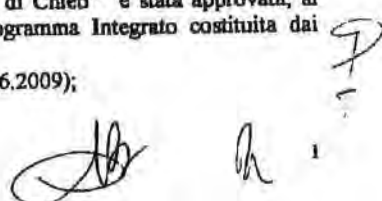
- il **Comune di Chieti**, con sede in Chieti, Piazza V. Emanuele II, 2, nella persona del Sindaco pro-tempore Dr. Francesco RINCI,
- il **Consorzio denominato** _____ di seguito denominato Proponente, che partecipa all'Accordo per gli obblighi assunti ai sensi dell'art. 8/ter comma 1 lettera h) L.R. 12.04.1983 n. 18 e s.m.i., consorzio costituito ai sensi dell'art. 26 della Legge urbanistica Regionale n. 18/83, tra i proprietari dei terreni ricompresi nel comparto Macrozona 14 Villaggio del Fanciullo Area 01 (comparto edificatorio previsto dall'attuale strumento urbanistico del Comune di Chieti come da Variante Generale al PRG approvata con D.C.C. n. 586 del 14.07.2008), in persona della D.ssa Monica BALDASSARRE, nata a Villamagna (CH) il 13.09.1964, C.F. BLDMNC64P53L964D, residente in Chieti alla Via Sant'Antonio Abate n. 4; (ai sensi dell'art. 8/ter comma 1 lettera h) L.R. 12/4/1983 n. 18 e s.m.i.)

con la partecipazione dell':

- **Agenzia del Demanio – Filiale Abruzzo** con sede in Pescara, Piazza Italia n. 15, nella persona del Direttore Ing. Cesare SARCHIAPONE – Direttore Filiale Abruzzo e Molise, che interviene al presente Accordo di Programma in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio (Ente Pubblico Economico) la quale, costituita a norma del D.Lgs. n. 300 del 30.07.1999, art. 57 e s.m.i., con sede in Roma, Via Barberini n. 38, C.F. 0634981007, agisce in nome e per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, C.F. 80207790587,

PREMESSO

1. con nota Prot. 14610 del 13.03.2009 la Società _____ ha trasmesso una proposta di intervento per l'attuazione dell'Area 01 Macrozona 14 "Villaggio del Fanciullo" denominata "Complesso immobiliare City Experience";
2. con nota Prot. 21039 del 07/04/2009 la _____ ha autorizzato e delegato la Società _____ a "presentare al Comune di Chieti e eventuali altri enti competenti la progettazione e documentazione relative all'intervento immobiliare";
3. che con Delibera di G.M. n. 2567 del 27.07.2009 "Formazione del Comparto ai sensi dell'art. 26 L.R. 18/83 e s.m.i. e approvazione del Programma Integrato di Intervento Area 01 – Macrozona 14 Villaggio del Fanciullo del Piano dei Servizi di Chieti" è stata approvata, ai sensi dell'art. 30 bis L.R. 18/83 s.m.i., la proposta di Programma Integrato costituita dai seguenti elaborati:
 - Schema di Convenzione Urbanistica (prot. 35910 dell'11.06.2009);
 - Relazione Generale (prot. 14610 del 13.03.2009);



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

- Quadro normativo di riferimento (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 1 - Inquadramento territoriale con indicazione della Macrozona 14 del Piano dei Servizi e l'area di intervento (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 2 - Planimetria catastale con indicazione dell'area di intervento (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 3 - Planimetria di rilievo del Piano Campagna (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 4 - Planimetria di rilievo a quota + 283 m (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 5 - Profili dello stato di fatto (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 6 - Planimetria di rilievo con indicazione delle reti impiantistiche (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 7 - Planimetria con individuazione dei lotti funzionali (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 8 - Planivolumetrico di progetto (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 9 REV.01 - Planimetria di progetto con indicazione delle destinazioni d'uso (prot. 35910 dell'11.06.2009);
 - Tavola 10 - Profili di progetto (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 11 - Planimetria di progetto con indicazione della viabilità carrabile e parcheggi (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 12 - Planimetria di progetto - Il sistema del verde pubblico e privato (prot. 14610 del 13.03.2009);
 - Tavola 12 REV. 01 - Planimetria di progetto - Distribuzione impianto elettrico - Rete MT (prot. 35910 dell'11.06.2009);
 - Tavola 13 REV. 01 - Planimetria di progetto - Impianto adduzione idrica (prot. 35910 dell'11.06.2009);
 - Tavola 14 REV.01 - Planimetria di progetto - Raccolta acque bianche (prot. 35910 dell'11.06.2009);
 - Tavola 15 REV.01 - Planimetria di progetto - Raccolta acque nere (prot. 35910 dell'11.06.2009);
 - Tavola 16 REV.01 - Planimetria di progetto - Impianto rete gas (prot. 35910 dell'11.06.2009);
 - Tavola 17 REV.01 - Planimetria di progetto - Rete dati/telefono (prot. 35910 dell'11.06.2009);
 - Relazione Geologica (prot. 33648 del 03.06.2009);
 - Tabella fabbisogni idrici e dati generali (prot. VII Settore n. 2009/33038 del 29.05.2009).
4. che è stato costituito ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83, con atto per notar Tragnone di Chieti, Rep. 43638 Rac. 7776, il Consorzio denominato _____ costituito dai proprietari dei terreni ricompresi nel comparto predetto costituenti oltre il 50% delle rendite catastali ai sensi di legge;
5. che il procedimento urbanistico è pertanto proseguito dal predetto Consorzio che ha fatto propria la proposta della
6. che è stata indetta dal Comune di Chieti la Conferenza dei Servizi come per legge, conclusasi come da Verbale del 29.01.2010, con l'acquisizione dei pareri favorevoli degli Enti competenti alcuni contenenti prescrizioni;

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

7. che il soggetto proponente ha adeguato gli elaborati progettuali, come da prescrizioni formulate in sede di Conferenza dei Servizi, trasmettendo con nota prot. 8802 del 08.02.2010 la Tavola 9 REV01 – Planimetria di Progetto – Variazione, sostitutiva della Tav. 9 REV01 sopra citata;
8. che nell'ambito del comparto Area 01 - Macrozona 14 - Villaggio del Fanciullo è ricompresa un'area di proprietà del Demanio dello Stato appartenente al patrimonio disponibile dello Stato oggetto di procedimento di valorizzazione così come comunicato dall'Agenzia del Demanio stesso;
9. che pertanto l'Agenzia del Demanio ha interesse alla positiva conclusione del procedimento urbanistico in oggetto e ciò ai fini della predetta valorizzazione del patrimonio disponibile dello stato;
10. che, pertanto, è necessario procedere alla stipula dell'Accordo di Programma, avente i contenuti degli art.li 8 bis e 8 ter della L.R. n. 18/83 e s.m.i.;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma.

Art. 2 – Oggetto

Il presente Accordo prevede l'attuazione del Programma Integrato d'Intervento di cui alle premesse.

Art. 3 – Adempimenti attribuiti ai soggetti interessati

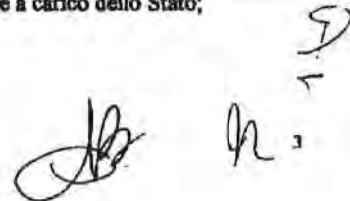
Sono attribuiti i seguenti adempimenti:

3.1 al COMUNE DI CHIETI:

- 3.1.1. aderire all'Accordo, perfezionarlo, attuarlo nelle modalità indicate e con le norme previste, cooperare per la più rapida attuazione del programma;
- 3.1.2. cooperare per la più rapida attuazione del programma anche con altri Enti, e quindi, tra l'altro, stipulare la Convenzione con il soggetto proponente e, in relazione alla natura dell'opera e in conformità alla normativa vigente al momento dell'istanza, accertare le eventuali DIA, rilasciare le autorizzazioni e i Permessi di Costruire e/o ogni altra documentazione e certificazione che venga richiesta dal proponente per l'attuazione del Programma nonché autorizzare le eventuali varianti;
- 3.1.3. stipulare la Convenzione di cui allo schema allegato al programma Integrato d'Intervento a seguito dell'esecutività del Decreto Sindacale di approvazione dell'Accordo di Programma e della pubblicazione sul B.U.R.A.;

3.2 all'AGENZIA DEL DEMANIO:

- 3.2.1. contribuire all'attuazione del Programma favorendo il procedimento espropriativo previsto dalla Convenzione Urbanistica e valutando in tempi brevi la congruità della relativa offerta, fermo restando l'esclusione di ogni e qualsiasi onere a carico dello Stato;



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

3.3 al SOGGETTO PROPONENTE ATTUATORE:

- 3.3.1. realizzare quanto previsto nel Programma e nel presente Accordo, nelle modalità e secondo la tempistica ivi indicate;
- 3.3.2. dare corretta esecuzione al presente Accordo per la realizzazione di quanto previsto nel Programma Integrato, ivi comprese le successive fasi progettuali con l'attivazione delle procedure necessarie alla realizzazione delle opere;

Art. 4 – Interventi riguardanti le opere di urbanizzazione e di viabilità.

- 4.1 Gli interventi pubblici, riguardanti le opere di urbanizzazione e di viabilità, ove eseguiti all'interventore, secondo quanto stabilito nella Convenzione comporteranno la redazione degli elaborati definitivi a carico del soggetto proponente. A riguardo il soggetto proponente attuatore assume l'impegno coordinato di realizzazione del Programma, secondo i termini e le condizioni indicate nell'atto convenzionale stipulato con l'Amministrazione Comunale. I soggetti interessati restano singolarmente ed autonomamente responsabili dell'adempimento degli obblighi assunti per la realizzazione del presente accordo.

Art. 5 – Interventi

- 5.1. Il soggetto proponente dovrà presentare gli elaborati tecnici definitivi degli interventi da realizzare, che risultino conformi ai pareri formulati dagli Enti competenti ed alle prescrizioni formulate in sede di Conferenza dei Servizi, secondo i modi e tempi previsti dalla Convenzione;
I permessi dovranno essere rilasciati dal Comune di Chieti entro i termini minimi di legge decorrenti dalla richiesta ed in conformità alle modalità previste dalle legislazioni vigenti al momento dell'istanza edificatoria.

Art. 6 – Convenzione

- 6.1. L'attuazione degli interventi previsti è altresì disciplinata dalla convenzione, da stipularsi tra le parti dopo la pubblicazione del Decreto Sindacale sul B.U.R.A.

Art. 7 – Fonti di finanziamento

- 7.1. Il soggetto proponente si obbliga alla realizzazione a propria cura e spese di tutti gli interventi previsti nel Programma Integrato, ivi compresa la realizzazione delle opere private il tutto come da Convenzione.

Art. 8 – Tempi di attuazione

- 8.1. I tempi di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli stabiliti nello schema di Convenzione.

Art. 9 – Controllo, vigilanza e garanzie

- 9.1. La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo di Programma e gli eventuali interventi sostitutivi sono svolti da un Collegio presieduto dal Sindaco o suo delegato e composto dal Prefetto della provincia di Chieti o suo delegato nonché dal Dirigente del VI Settore del Comune di Chieti.
Tale Collegio ha il compito di:

4

- vigilare sulla tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo, proponendo le soluzioni idonee alla rimozione di eventuali controversie;
- provvedere alla convocazione dei soggetti sottoscrittori e di altri soggetti eventualmente interessati, per l'acquisizione di pareri in merito;
- dirimere in via bonaria le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed all'attuazione del presente Accordo di Programma;
- proporre l'adozione dei provvedimenti di proroga dei termini indicati;
- approvare le eventuali modifiche e varianti al programma;
- esercitare le attività di sorveglianza e controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

L'attività di monitoraggio è demandata al Collegio.
Le garanzie saranno previste nell'apposita Convenzione.

Art. 10 – Costi e finanziamenti del programma

- 10.1. I finanziamenti sono a carico del proponente per l'attuazione di tutte le opere previste dal Programma Integrato ivi comprese le urbanizzazioni primarie e viabilità interne all'area interessata.

Art. 11 – Controversie

- 11.1. Eventuali controversie saranno sottoposte preventivamente al Collegio di Vigilanza in via di tentativo preliminare di bonario componimento.
In caso di esito negativo del tentativo, le parti saranno libere di adire la competente Autorità Giudiziaria.

Art. 12 – Approvazione e relativi effetti

- 12.1. Il presente Accordo di Programma, sottoscritto dai rappresentanti delle amministrazioni, viene approvato ai sensi della normativa vigente.
L'approvazione dell'Accordo di Programma comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso previste; tale dichiarazione cessa di avere efficacia se le opere non hanno avuto inizio entro 3 (tre) anni.

Chieti, 10 MAR. 2010.

- per il Comune di Chieti
Sindaco Dr. Francesco RICCI

- per l'Agenzia del Demanio
Direttore Filiale Abruzzo e Molise
Ing. Cesare SARCHIAPONE



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

N. 68578 Repertorio

N. 34399 Raccolta

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTE-

Registrato a Chieti

GRATO DI INTERVENTO "AREA 01 - MACROZONA 14-VILLAGGIO DEL

15-05-2015
n. 1316 Vol.

FANCIULLIO" - ACCORDO DI PROGRAMMA SOTTOSCRITTO IN DATA

€

10.03.2010 (DECRETO SINDACALE N. 27 PUBBLICATO SUL BURA N. 18

DEL 24.03.2010)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaseicentodieci il giorno 9 (nove), del mese di Aprile

in Chieti, e nel mio studio alla Via Arcivescovado n. 32;

avanti di me avv. Giovanni De Matteis Notaio in Chieti, i-

scritte nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Chieti,

Lanciano e Vasto;

sono presenti e si costituiscono i signori:

• Il Sig.

munto degli occorrenti poteri non revocati co-

me dichiara e quindi legale rappresentante della suddetta so-

cietà proprietaria dei terreni siti in Chieti e identificati

in catasto terreni al foglio n. 20 particelle n.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

50-53-4209-4228-4229-4232-4233-4520-4521-4522-4523-4527-4528,

che d'ora in poi sarà denominata "Soggetto attuatore" e/o
"stazione appaltante";

• La Dott.ssa Arch. Silvana Marrocco, nata a

Dirigente del VI

Settore Programmazione e Valorizzazione del Territorio del
Comune di Chieti, domiciliato per la carica ove appresso, la
quale dichiara di intervenire al presente atto non in pro-
prio, ma in nome, conto, vece ed interesse esclusivo del "CO-
MUNE DI CHIETI", con sede in Piazza Vittorio Emanuele n. 1,
Codice Fiscale 90098000698, a quanto appresso abilitato ai
sensi degli Articoli 42 e 89 dello statuto comunale in virtù
dei poteri conferitigli dall'articolo 107, comma 3, lettera c
del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 257, tale nominata con decreto
sindacale del 29.11.2013 prot.n.66612 del 29.11.2013 che in
fotocopia si allega al presente atto sotto la lettera A).

I suddetti componenti, della cui identità personale io Notaio
sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quan-
to segue:

PREMESSO

1) che il Piano Regolatore Generale del Comune di Chieti è
stato adottato con D.C.C. 1656 del 20/02/1970, approvato con
D.C.R. 147/9 del 20/05/1973 ed è entrato in vigore il

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

03/01/1974;	
2) che la "Variante Generale al PRG - Piano dei Servizi" è stata adottata con D.C.C. 305 del 10/11/2006, controdedotta con D.C.C. 520 del 3/4/2008 ed approvata con D.C.C. 586 del 14/04/2008;	
3) che la "Variante di Perfezionamento al PRG-Piano dei Servizi" è stata adottata con D.C.C. 730 del 29/5/2009, controdedotta con D.C.C. 688 del 27/2/2010 ed approvata con D.C.C. 61 del 23/08/2010;	
4) che con Atto di Giunta Comunale n. 2567 del 27.07.2009 è stata deliberato la "Formazione del Comparto ai sensi dell'art. 26 Legge Regionale 18/83 e s.m.i." ed approvato il "Programma Integrato di Intervento Area 01 - Macrozona 14 Villaggio del Fanciullo del Piano dei Servizi di Chieti" e che successivamente, in data 10.03.2010, è stato sottoscritto l' Accordo di Programma ai sensi del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 e Artt. 8/bis e 8/ter Legge Regionale 18/83 e s.m.i. tra Comune di Chieti e Agenzia del Demanio (il relativo Decreto Sindacale n. 27 è stato pubblicato sul BUR n. 18 del 24.03.2010);	
5) che il sopracitato Programma Integrato di Intervento prevede la realizzazione di complessivi mc. 131.183, suddivisi in mc. 45.914 per destinazioni residenziali e mc. 85.269 per destinazioni non residenziali;	
6) che la Società	insieme al

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

	Demanio hanno la disponibilità di mc 13.300, derivanti da at-
	to di "asservimento di fondo edificabile" stipulato tra la
	e la Società
	in data 07.06.2009 presso il Notaio Paolo Ferrari
	di Lanciano e registrato a Lanciano l'11 agosto 2009 al n.
	2853 Serie IT, trascritto a Chieti l'11 agosto 2009 al n.
	15586/10341, e la proprietà di un'area di complessivi mq.
	69.453 di cui mq. 25.489 destinate a standard urbanistici
	(sup. parcheggio assistente da sistemare e parcheggi a verde
	di progetto) e mq. 1.486 di viabilità da cedere, il tutto co-
	me meglio evidenziato nella tav. 7, dal richiamato Accordo
	di Programma, nella quale sono riportate le aree da cedere
	all'A.C;
	7) che in data 10.12.2009, ai sensi dell'art.26 della L.R.
	18/83, era stato costituito il Consorzio denominato
	tra la
	e la ai fine di procedere alla
	procedura espropriativa nei confronti del Demanio propieta-
	rio dell'ex polveriera costituita dal terreno esteso per mq.
	14.980,00 e rientrante nella Macrozona 14, area contraddi-
	stinta in catasto al foglio di mappa n. 20 part.lla nn.
	4524-4525-4526;
	8) che la validità della durata del Consorzio era fissata
	al 31/12/2012 e che a seguito dell'accordo raggiunto con il
	Demanio per l'acquisto bonario del citato terreno e la ces-

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

sione della volumetria da parte della	
lus a favore della società	10
stesso Consorzio non aveva comunque più motivo di esistere	
stante l'accordo;	
9) che per la realizzazione degli spazi pubblici è stato	
preventivato un costo complessivo nei computi metrici stima-	
tivi del Progetto Definitivo allegato al Programma Integrato	
di Intervento di importo pari a complessivi € 4.089.157,10	
(Euro quattromilioneottantanovecentocinquantesette	
virgole dieci) al netto di IVA e spese di progettazione così	
suddiviso:	
a. 752.288,63 per sistemazione parcheggi esistenti ester-	
no ed interrato	
b. 2.694.640,44 per parcheggi a verde attrezzato di	
progetto	
c. 732.228,03 per ampliamento viabilità da cedere	
Dette opere soddisfano completamente l'intero Programma In-	
tervento;	
10) che l'art. 12 dell'Accordo di Programma stabilisce:	
"L'approvazione dell'Accordo di Programma comporta la dichia-	
razione di pubblica Utilità, indifferibilità ed urgenza per	
le opere in esso previste; Tale dichiarazione cessa di avere	
efficacia se le opere non hanno avuto inizio entro 3 (tre)	
anni".	
11) che il Collegio di Vigilanza, tenutosi in data	

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

11623 del 5.3.2015;

17) che la dichiarazione di Pubblica Utilità oltre che essere contenuta in un espresso provvedimento amministrativo, è contenuta anche nell'approvazione del progetto dell'opera pubblica come previsto dal CAPO III del Testo Unico sugli espropri Art. 12;

18) che il Comune di Chieti ha già eseguito l'avvio del procedimento espropriativo in data 3.9.2010 nota n. 58920;

19) che il terreno oggetto di esproprio è quello di proprietà del Demanio dello Stato come identificato al precedente punto 7);

20) che l'Agenzia del Demanio con nota del 7.01.2015 ha comunicato di procedere alla cessione bonaria del terreno, la cui l'entità di esproprio era fissata a euro 850.000,00 e che l'accettazione dell'accordo bonario determinava un incremento del 10% della citata somma per una valutazione di ristore pari ad euro 935.000,00;

21) che l'Agenzia del Demanio con nota n. 1575 del 12/02/2015 ha ribadito nuovamente la disponibilità alla cessione volontaria dell'area di proprietà demaniale in caso di permanenza della dichiarazione di Pubblica Utilità;

22) che il Progetto Definitivo delle Opere di Urbanizzazione, come detto, è stato approvato con atto Dirigenziale LL.PP. n. 1623 del 5.03.2015 conferendo la validità della dichiarazione di Pubblica Utilità al programma ai sensi e per

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

	gli effetti dell'art. 12 del Testo Unico sugli espropri;
	23) che il Rappresentante dell'Agenzia del Demanio nella riunione del Collegio di Vigilanza tenutasi il 12.03.2015, ha ribadito l'interesse e l'impegno alla cessione volontaria dell'area di proprietà a favore della
	alle condizioni stabilite e ribadite nella citata nota del 12/02/2015 e che non vi sono da parte del Demanio condizioni estative affinché si proceda alla sottoscrizione della Convenzione tra il Comune di Chieti e la società
	coerentemente con quanto stabilito nello schema di Convenzione allegato all'Accordo di Programma;
	24) che l'importo desunto dal computo metrico del progetto esecutivo sarà posto come importo a base d'asta per l'applicazione della procedura prevista dal Regolamento per l'esecuzione delle opere a scomputo;
	25) che l'area oggetto della presente Convenzione risulta di completa ed esclusiva disponibilità del citato Soggetto proponente e dell'Agenzia del Demanio e rispettivamente:
	estesa per mq. 69.453 riportata in catasto terreni di Chieti al foglio 20 particelle 48-49-50-53-4208-4228-4229-4232-4233; proprietà del Demanio dello Stato mq. 14.980 individuato al foglio di mappa 20, particelle nn. 4524-4525-4526;
	26) che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

comunque dei sopra descritti spazi pubblici sarà presentato il relativo progetto esecutivo da parte del Soggetto proponente;

27) che il Soggetto proponente è disposto ad assumersi nei confronti del Comune di Chieti, tutte le obbligazioni relative all'attuazione degli interventi previsti negli spazi pubblici, così come saranno meglio definiti nel progetto specifico più sopra richiamato, prestando allo scopo anche idonea garanzia fidejussoria:

TUTTO CIÒ PREMESSO

Art. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

La narrativa che precede fa parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - OBBLIGHI GENERALI

Il Soggetto Attuatore, come sopra rappresentato, assume, nei confronti ed in favore del Comune di Chieti, l'obbligo di dare attuazione al Programma Integrato di Intervento di cui all'insediamento previsto nell'area (Macrozona 14), consistente:

a) nella edificazione, previo rilascio di Permesso di Costruire, dei fabbricati previsti nel perimetro del Programma Integrato di Intervento secondo le disposizioni normative vigenti in materia edilizia. I Permessi di Costruire riguarderanno lotti funzionali e non necessariamente tutto l'intervento. Ancor prima del rilascio del PDC, ma a seguito della

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

presentazione di una SCIA, potranno essere avviati i lavori di indagine geologiche, archeologiche e di approntamento del cantiere attraverso apposita recinzione. Anche le opere di demolizione degli edifici esistenti saranno ugualmente soggette a SCIA. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni plano-altimetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici del Programma Integrato di intervento, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica. Non costituiscono varianti le modifiche alle sagome edilizie, diverse ripartizioni interne, resteranno comunque fissi i volumi totali assentiti, la zonizzazione e le superfici destinati a standard. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune. Le richieste di agibilità potranno essere avanzate per ogni singolo edificio purché si dimostri la realizzazione delle opere di urbanizzazioni tali da renderli funzionali.

b) il progetto esecutivo delle opere pubbliche sarà elaborato e presentato al comune entro 90 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione.

c) nell'assunzione dell'opera per la realizzazione, previo

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

rilascio di Permesso di Costruire, a propria cura e spese e comunque nei limiti di quanto consentito dall'art. 57, comma 6 e dall'art. 55 comma 5 e 6 del D.Lgs. 163/2006, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste all'interno del Programma Integrato di Intervento come delimitate nelle Tavole 07-08-09 del citato piano attuativo, secondo il progetto, redatto da Tecnico abilitato, conformemente al parere favorevole dei Settori comunali interessati oltreché dagli enti pubblici o di altri soggetti titolari di specifiche competenze (ACA, ENEL, etc.).

Il Soggetto proponente, per sé e per i suoi aventi causa, si obbliga a cedere con successivo atto gratuitamente al Comune di Chieti, in ottemperanza a quanto descritto dall'art. 29 della Legge 1150/42, l'intera e piena proprietà di tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro della lottizzazione, così come individuate dalla Tav. 07 del Programma Integrato di Intervento e direttamente interessate da strade, parcheggi, verde pubblico e urbanizzazioni secondarie, così specificate:

1) aree per standard urbanistici per complessivi mq. 29.470

così suddivise:

- mq. 4.576 Sistemazione superficiale parcheggio esistente

- mq. 3.254 Parcheggio esistente interrato

- mq. 21.539 Superficie area parcheggi e verde attrezzato di

progetto

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

2) viabilità da cedere per complessivi mq. 112.

Si precisa che la somma delle superfici destinate a verde e parcheggi pubblici è pari alla dotazione minima prevista dal P.R.G., per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio;

Art. 3 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il regime dei contributi concessori è quello derivante dall'applicazione dell'articolo 16 del DPR 380/01 e dalle deliberazioni comunali di attuazione.

Art. 4 - PAGAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione del Programma Integrato di Intervento saranno a totale carico del Soggetto proponente, a norma dell'articolo 16 del DPR 380/01 con conseguente scomputo dal versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. L'importo determinato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è pari a complessivi € 4.089.157,10 (Euro quattremilionizeroottantanovemilacentocinquantesette virgola dieci) al netto di IVA e di spese di progettazione come desunte dal computo metrico allegato alla pratica edilizia.

Il Soggetto proponente, per sé e per i suoi aventi causa, si obbliga quindi alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione suddette, contemporaneamente alle costruzioni del Programma Integrato di Intervento secondo il progetto redatto da Tecnico abilitato, dell'importo ri-

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

sultante dal computo metrico estimativo.

Qualora le Opere di Urbanizzazione da realizzare comportino una spesa maggiore, rispetto a quella del computo metrico approvato, esse saranno ad esclusivo carico del Soggetto Proponente in quanto quest'ultima deve provvedere alla completa urbanizzazione primaria e secondaria dell'area oggetto del Programma Integrato di Intervento.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione il cui importo eccede quello dovuto per gli oneri di urbanizzazione è esclusa ogni forma di compensazione con costo di costruzione ed altre ragioni di credito nei confronti del Comune, a qualsiasi titolo, rinunciando, il proponente, espressamente a qualsivoglia azione di arricchimento senza causa.

Analogamente, qualora l'attuatore non porti a termine il programma convenuto per causa non imputabile all'Amministrazione Comunale, lo stesso non potrà esercitare contro il Comune l'azione di arricchimento senza causa per le opere di pubblica utilità eventualmente realizzate fino a quel momento.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale proporre in fase esecutiva modifiche nella realizzazione delle opere pubbliche previa approvazione del Collegio di Vigilanza. Il Soggetto Attuatore si obbliga al rispetto di tale decisione nei limiti degli importi indicati nel computo metrico delle opere pubbliche.

Art. 5 - PAGAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

In sede di rilascio dei permessi di costruire per i fabbrica-	
ti, è quindi dovuta la corresponsione al Comune di Chieti	
dell'intero importo del contributo (con possibilità di ra-	
teizzazione) sul costo di costruzione.	
Art. 6 - IMPEGNO (20 ANNI) ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA E	
STRAGORDINARIA DEL VERDE PUBBLICO DA PARTE DEI PRIVATI	
Per i comparti e le zone di espansione nei quali è prevista	
tra le opere di urbanizzazione primaria la realizzazione del	
verde pubblico di estensione inferiore ai 1300 mq è posto a	
carico del soggetto privato l'impegno a titolo gratuito, per	
se stessi o per gli aventi titolo, ad effettuare per 20 anni	
la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde	
pubblico ricomprese nell'intervento e la loro custodia. Per	
manutenzione ordinaria si intendono le operazioni di sfalcio,	
irrigazione, pulizia, scerbatura, concimazione, rimpiazzi a	
essenze, potatura etc. ed ogni altra cura tesa al mantenimen-	
to delle condizioni di regolare fruizione delle aree verdi.	
Per manutenzione straordinaria si intende la sostituzione	
delle essenze arboree ed arbustive nonché la cura e ripara-	
zione di arredi, recinzioni e di tutte le attrezzature tecni-	
che che verranno realizzate connesse alla gestione del verde,	
con modalità di utilizzo da parte del pubblico di tali aree	
almeno dalle ore 09.00 alle 13.00 e dalle ore 15.00 a 30 mi-	
nuti dopo il tramonto, anche nei giorni festivi. Per motivi	
di sicurezza lo spazio destinato a verde pubblico potrà esse-	

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

ra opportunamente recintato con apertura al pubblico negli o-
rari sopra indicati. Sarà concordato un minimo importo di ri-
storo per l'amministrazione comunale qualora in detti spazi
saranno esercitate attività che producono reddito per il Pro-
ponente.

Art. 7 - INCENTIVI PER INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO E
RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Oltre a quanto già normato dal Capo II Art. 7 delle NTA del
PRG "Disposizioni normative in caso di applicazione della
L.R. 22/2002 in tema di bioclimatologia e di risparmio energeti-
co" il Comune favorisce il risparmio dei consumi energetici,
edifici e l'applicazione delle tecniche della bioarchitettura
riconoscendo il valore di utilità sociale di tali azioni.

Con successivo provvedimento sarà elaborato un apposito Di-
sciplinare tecnico per la valutazione della sostenibilità de-
gli edifici e le relative linee guida per il suo utilizzo,
che incentivi l'applicazione dei contenuti del presente titol-
o e regolii, nelle more delle normative regionali in materia,
la certificazione energetica degli edifici nonché i relativi
incentivi, definendo:

- campo di applicazione,
- modalità di presentazione delle domande
- verifiche del progetto e della costruzione
- i requisiti prestazionali in rapporto a:
 - a) ubicazione, esposizione,

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

- b) efficienza energetica,
- c) confort estivo - invernale,
- d) risparmio idrico,
- e) recupero delle acque meteoriche,
- f) utilizzo di materiali bioecologici,
- g) utilizzo di pannelli fotovoltaici,
- h) utilizzo del solare termico,
- i) realizzazione di coperture e terrazze verdi

Gli incentivi saranno graduati in rapporto all'adesione ad uno o più criteri di risparmio energetico e qualità edilizia sopra indicati, sia in termini di aumento di volumetria che di eventuale riduzione del costo di costruzione.

Art. 8 - MONETIZZAZIONE DI QUOTA PARTE DELLO STANDARD URBANISTICO

Secondo quanto sancito dalle NTA del PRG è consentita, nelle quantità definite dalla Disciplina Specifica per ciascuna Area omogenea di PRG, la monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistico.

La stima dei valori di mercato delle aree oggetto di monetizzazione viene effettuata dal V Settore LL.PP. Le somme corrisposte vanno versate da parte del Soggetto Proponente prima della stipula della Convenzione. Poiché l'entità degli standard da cedere al comune copre quanto previsto nel Programma

Intergato di Intervento nulla è dovuto per detta voce.

Art. 9 - INCENTIVI AI SENSI DELL'ART. 92 D.LGS 153/2005

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Trattandosi dell'approvazione di un FEA e di progettazione ed esecuzione di un'opera pubblica, il soggetto proponente è tenuto a versare entro trenta giorni dalla stipula della convenzione gli incentivi previsti dall'Art. 92 del D.Lgs. 163/06, come regolamentato dall'Art. 20 del Contratto Collettivo Decentrato Integrativo 1996/2001 stipulato in data 18/10/2001 e come modificato dal Regolamento degli Uffici e dei servizi approvato con Delibera di G.C. n. 619 del 23/12/2011 e successive modificazioni con Delibera di G.C. n. 982 dell'11/04/2012.

Art. 10 - ESECUTORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO

Il soggetto privato titolare della presente Convenzione Urbanistica nella sua qualità di soggetto di cui all'Art. 32 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 163/2006 e dell'Art. 16 comma 2 del DPR 380/2001 eseguirà direttamente le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 dello stesso Decreto 380/2001 in conformità a quanto stabilito all'Art. 16 comma 2 bis del DPR 380/2001.

Il soggetto privato titolare della presente Convenzione Urbanistica nella sua qualità di soggetto di cui all'art. 32 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 163/2006 assume in via diretta (rivestendo il ruolo di soggetto appaltante) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria in conformità a quanto stabilito dall'Art. 16 comma 2 DPR 380/2001 e Art. 122

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

	comma 8 D.Lgs. 163/2006.	
	Tutti gli oneri tecnici, procedurali, amministrativi ed economici conseguenti all'osservanza della vigente disciplina in materia di LL.PP. relativamente alla redazione del progetto esecutivo, alla predisposizione del bando di gara, all'espletamento della medesima ed al collaudo dei lavori, sono a carico esclusivo del Soggetto proponente.	
	All'Amministrazione Comunale non sarà imputabile alcun onere diretto o indiretto derivante da inadempienze o ritardi da parte della stazione appaltante nell'applicazione e nel rispetto della suddetta normativa.	
	Prima dell'indizione della procedura di gara, al fine di garantire il rispetto e la legittimità delle fasi relative all'affidamento e al collaudo, il Soggetto proponente si obbliga a nominare un responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e degli artt. 7 ed 8 del D.P.R. 454/99, da individuare fra professionisti in possesso di titolo adeguato alla natura dell'intervento da realizzare e dotati di competenza specifica in materia di appalti di OO.PP.	
	E' preclusa la partecipazione alla procedura di affidamento dei lavori all'impresa titolare del Permesso di Costruire che assume il ruolo di stazione appaltante, anche se operatore economico adeguatamente qualificato, non potendo svolgere nella medesima procedura i ruoli tra loro contrapposti di sta-	

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

zione appaltante e di soggetto concorrente.

Il progetto da porre a base di gara dovrà inoltre essere corredato delle dichiarazioni del progettista ai sensi dell'art. 21, co. 1, del D.P.R. 24/07/1965 n. 503, attestanti rispettivamente:

la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, l'eventuale possesso dei pareri e nulla osta o atti di assenso ai sensi della normativa vigente, la conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche;

la conformità del progetto alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi e servizi pubblici.

Art. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione di cui alla pratica edilizia sopra citata, dell'importo complessivo di € 4.089.157,10 (Euro quattromilionesettantatannovecentocinquanta e sette virgola dieci) al netto di IVA e delle spese tecniche, dovranno essere eseguite soltanto dopo il rilascio del relativo Permesso di Costruire e dell'affidamento alla ditta aggiudicataria. Per l'esecuzione dei lavori verranno seguite le disposizioni che seguono:

- la Direzione dei lavori, il coordinatore della sicurezza, l'assistenza e il collaudo delle opere di cui sopra saranno di competenza e a carico del Soggetto proponente e avveni causa, riservandosi l'Amministrazione Comunale la gene-

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

rale vigilanza sull'esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore in c.d.o. a spese della parte proponente o avven-
ti causa;

- dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione
al RPU (VI Settore-I Servizio Pianificazione Territoriale) ed
al RUPOU (V Settore Lavori Pubblici) a mezzo lettera racco-
mandata con ricevuta di ritorno, ai fini della esecuzione dei
controlli di rito e degli adempimenti di competenza necessari
a prendere gli opportuni provvedimenti durante il corso dei
lavori, indipendentemente dal collaudo finale e a spese della
parte richiedente; la predetta comunicazione dovrà essere
trasmissa al Comune precedentemente a quelle di inizio lavori
dei fabbricati ricadenti nel Programma Integrato di Interven-
to;

- in caso di non rispondenza delle opere ai disegni di
progetto o differenza nella qualità o quantità dei materiali,
il Settore Lavori Pubblici, d'intesa con il Collaudatore,
potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la
demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a per-
fetta regola d'arte e l'allontanamento dal cantiere dei mate-
riali non ritenuti idonei, così come potrà ordinare una di-
versa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inseri-
mento nell'insieme dei servizi di tutto il comprensorio;

- le opere di urbanizzazione sopra indicate, nessuna e-
clusa, dovranno essere iniziate entro il termine di un anno.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

dalla data del rilascio del Permesso di Costruire e dovranno essere ultimate entro il termine di mesi 36 dall'inizio dei lavori e comunque contestualmente alla costruzione dei singoli edifici, in modo che non si possano avere edifici privi delle opere e servizi necessari alla loro abitabilità e accessibilità;

- potrà essere concessa proroga qualora ne ricorrano le condizioni di legge;

- per ogni giorno di ritardo oltre il termine di fine lavori stabilito dalla Convenzione, il Soggetto proponente sarà assoggettata ad una penale pecuniaria dell'uno per mille dell'ammontare netto convenzionale, da corrispondere mediante escussione della garanzia fidejussoria di cui all'art. 17 per l'importo corrispondente. Qualora il ritardo nell'adempimento comporti un importo della penale superiore al 10% dell'importo convenzionale, saranno intraprese le procedure di rito per l'escussione della garanzia fidejussoria e l'esecuzione d'ufficio in danno al Soggetto proponente inadempiente, oltre alla contestuale sospensione dei permessi a costruire degli edifici ricadenti nella lottizzazione. Tali permessi riassumeranno efficacia con la ripresa dei lavori della CO.SU. La sospensione e la revoca avverranno mediante provvedimenti del Dirigente del VI Settore-Programmazione e Valorizzazione del Territorio a seguito di comunicazioni formali del Collaudatore in corso d'opera;

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

- Il certificato di abitabilità e d'uso delle previste costruzioni non potrà essere rilasciato fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno state collaudate, ovvero prese in consegna anticipata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 200 del D.P.R. 554/99, per gli stralci funzionali al servizio degli edifici. Trattandosi di un intervento complesso si potrà procedere alla presentazione di diversi Permessi di Costruire ed il certificato di agibilità sarà richiesto per ogni singolo edificio a condizione che lo stesso sia provvisto delle dovute opere di urbanizzazione;

- fino ad avvenuto collaudo finale, gli oneri per la custodia e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, impianti, manufatti ed aree è a carico della società sottoscritta, anche se l'opera o parte dell'opera è in esercizio a seguito di presa in consegna anticipata da parte dell'Amministrazione. Le stesse opere di urbanizzazione, fatta esclusione per i servizi telefonici e la rete di energia elettrica per uso privato, passeranno, dopo il collaudo finale, in proprietà del comune che ne assumerà la manutenzione e la gestione. Fino a tale momento è a carico della sottoscritta società la responsabilità civile per eventuali danni a cose e persone;

- la data di ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal Soggetto proponente all'Amministrazione Comunale (Settore Urbanistica, Settore LL.PP. e Settore Polizia Municipale

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Ufficio Visibilità e Traffico) a mezzo di lettera raccomandata

con ricevuta di ritorno.

Art. 12 - DIREZIONE DEI LAVORI

Il Direttore dei Lavori dovrà essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione con titolo di studio commisurato alla tipologia d'incarico.

Il professionista dovrà essere nominato dal privato titolare del Permesso di Costruire, al quale competono gli oneri per il pagamento dei relativi compensi professionali.

E' fatto obbligo per il Direttore dei lavori di redigere la puntuale contabilità dei lavori (libretto delle misure, registro di contabilità, stati di avanzamento, stato finale), al netto del ribasso d'asta conseguito in sede di gara, nonché gli elaborati grafici di definitiva consistenza, in scala adeguata, di tutte le opere eseguite.

Il Direttore dei lavori dovrà relazionarsi con il Collaudatore al fine di garantire la qualità delle opere realizzate e la puntuale contabilità e misura dei lavori.

Qualora dovessero insorgere problematiche attinenti la regolare esecuzione delle opere, la Direzione dei lavori ed il Collaudatore dovranno formalmente avvisare il Settore LL.PP. dell'Amministrazione Comunale al fine della corretta ed efficace attività di alta sorveglianza.

Anche per lavori di importo inferiore a 500.000 euro dovrà essere redatto, il certificato di collaudo a meno che il Di-

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Dirigente LL.PP. decida che il certificato di collaudo può essere sostituito da quello di regolare esecuzione emesso dal Direttore dei lavori, con esclusione del caso in cui quest'ultimo sia anche progettista delle opere.

ART. 13 - COLLAUDO DEI LAVORI

Il Collaudatore dovrà essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione con titolo di studio commisurato alla tipologia d'incarico.

Il professionista, le cui prestazioni dovranno essere rese in corso d'opera, sarà nominato dall'Amministrazione Comunale, con apposita Determinazione del Dirigente del Settore LL.PP., prima dell'inizio dei lavori.

Al privato titolare del Permesso di Costruire competono gli oneri per il pagamento dei relativi compensi professionali.

Tutte le opere dovranno essere collaudate in corso d'opera a spese della società sottoscritta o aventi causa.

E' fatto obbligo al collaudatore di verificare la contabilità redatta dal Direttore di lavori ai fini di eventuali congruagli dovuti dal proponente; è altresì obbligo del Collaudatore la verifica dei tempi di esecuzione e le tempestive comunicazioni all'Amministrazione Comunale ai fini di consentire il rispetto dei termini e contenuti convenzionali;

In caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o differenza nella qualità o quantità dei materiali il Collaudatore, d'intesa con il Settore LL.PP. dell'Amministratio-

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

ne Comunale, potrà ordinare l' immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dal cantiere dei materiali non ritenuti idonei, così come potrà ordinare una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento nell'insieme dei servizi di tutto il comprensorio.

Il professionista deve assicurare l'espletamento di tutti gli adempimenti, oneri ed obblighi previsti dalla normativa vigente in materia (D.Lgs. 12/04/2006 n° 163, Regolamento LL.PP. D.P.R. 287/2000, D.M. 19/04/2000 n° 145, ecc.).

La suddetta attività dovrà essere formalizzata al Settore LL.PP. dell'Amministrazione Comunale mediante verbali di visita in c.d.o. con cadenza minima mensile, debitamente sottoscritti anche dalla Direzione dei lavori.

In caso di presa in consegna anticipata dell'opera (o di parte di essa) prima dell'emissione del certificato di collaudo (art. 200 del Reg.), il Collaudatore verifica l'esistenza delle condizioni cogenti per potersi legittimamente procedere alla presa in consegna provvisoria, redigendone apposito verbale (verbale di accertamento dei presupposti) sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori.

Il non rispetto delle attività di competenza del Collaudatore comporterà la revoca dell'incarico e la nomina di altro professionista da parte dell'Amministrazione Comunale; sono a

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

	carico della Ditta le eventuali spettanze economiche maturate dal collaudatore rimosso dall'incarico.
	Art. 14 - CESSIONE DI AREE ED OPERE
	Il frazionamento e l'individuazione catastale delle particelle oggetto di cessione gratuita al Comune di Chieti, nonché quelle interessate dalle opere di urbanizzazione, dovranno essere redatti, a cura e spese del Soggetto Attuatore, prima del rilascio del Permesso di Costruire.
	Le aree per le urbanizzazioni e le aree per attrezzature e servizi pubblici sono cedute in forma gratuita al Comune dopo il collaudo finale, mediante stipula di apposito atto pubblico di cessione delle medesime.
	Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuita con il piano attuativo e con la Convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il Soggetto proponente possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta. Il Soggetto proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confi-

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

nanze e delle consistenze della stessa, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

Sino al collaudo, la rete stradale sarà soggetta a regime delle strade private gravate da diritto di pubblico transito e relativa manutenzione ordinaria e straordinaria farà carico alla società sottoscritta o loro aventi causa.

Art. 15 - MODALITA' COSTRUTTIVE

Le strade dovranno essere costruite in modo da garantire agilità e sicurezza del traffico, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione, ove richiesto dai servizi pubblici.

Il Soggetto proponente dovrà provvedere alla installazione degli idranti antincendio, secondo le indicazioni della Settore Lavori Pubblici e del Comando Vigili del Fuoco.

L'impianto di pubblica illuminazione è compreso nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria approvato dal Settore Lavori Pubblici e dovrà essere realizzato di concerto con l'ENEL.

La costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato verrà realizzata dall'ENEL di Chieti e la società lottizzante pagherà all'ENEL l'importo degli allacci di corrente elettrica ad uso privato secondo le vigenti

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

	norme di legge.
	Il Soggetto proponente garantisce al Comune in ogni caso la realizzazione della detta rete di distribuzione e dei servizi elettrici per uso privato, sollevando il comune stesso da responsabilità ed oneri relativi.
	Tutte le opere eseguite per detti servizi elettrici rimarranno di proprietà dell'Ente distributore interessato.
	La costruzione delle opere di canalizzazione telefonica dovrà avvenire di concerto con la società di gestione e alle condizioni e prescrizioni tecniche e giuridico - amministrative dettate dallo stesso Ente. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà comprendere anche la rete per le fibre ottiche, come prescritto dalla vigente normativa nazionale. La costruzione delle opere di canalizzazione per le fibre ottiche dovrà avvenire di concerto con l'Ente o Società titolare del servizio e alle condizioni e prescrizioni tecniche e giuridico amministrative dettate dallo stesso soggetto.
	Art. 16 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI IMPEGNI ASSUNTI
	Il Soggetto proponente si impegna ad inserire negli eventuali atti di trasferimento delle aree edificabili o loro porzioni le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Chieti, a mezzo lettera raccomandata A.R., copia autentica della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione di lottizzazione stipulata con il

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Comune di Chieti in data Rep. e
trascritta alla Conservatoria del R.R.II. in data
..... accettandone i relativi effetti formali
e sostanziali.

L'acquirente in particolare prende atto che il rilascio del
Permesso di Costruire, o la presentazione di atto equivalen-
te, per i fabbricati della lottizzazione, è subordinato al
rispetto della presente Convenzione e che il certificato di
abitabilità non potrà essere prodotto fino a quando la co-
struzione cui si riferisce non sia servita di idoneo accesso,
impianti fognari, rete idrica potabile e rete di distribuzio-
ne di energia elettrica.

L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme cir-
ca l'edificazione dell'area e dell'edificio, nonché di inse-
rire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti
nel contratto di eventuale ulteriore trasferimento, nonché di
inviare al Comune di Chieti, VI Settore e mezzo lettera rac-
comandata, copia della relativa nota di trascrizione".

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate
dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Art. 17 - GARANZIE

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dalla
presente Convenzione, il Soggetto proponente ha costituito a
favore del Comune di Chieti n. 5 (cinque) polizze fideius-
sorie emesse in data 9.4.2015 dalla con sede

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

- per l'importo di € 1.060.999,42 (Euro unmilionesessantamilanovecentonovantotto virgola quarantadue) corrispondente all'importo dei lavori derivante da computo metrico (IVA esclusa) per lavori di ampliamento della viabilità pubblica da cedere, polizza n. IL0419962015.

Sarà possibile lo svincolo parziale della fidejussione relativamente alla esecuzione di stralci funzionali delle opere debitamente collaudate ed approvate dal RUPOU. Lo svincolo parziale non sarà possibile se non verrà realizzato, almeno, il 50% delle opere previste in progetto. Le polizze fidejussorie saranno completamente estinte al momento in cui saranno adempiti tutti gli obblighi convenzionali, ivi compreso il trasferimento delle aree destinazione pubblica o verificandosi l'ipotesi di cui all'art. 15.

Il Soggetto proponente si impegna comunque a reintegrare le fidejussioni medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto e in parte, a seguito di inadempimento. Al riguardo la Società stessa riconosce al Comune di Chieti, in caso di propria inadempimento, ampia facoltà di sostituirsi a se stessa nell'esecuzione delle opere, avvalendosi della garanzia fidejussoria sopra prestata e salvo recupero di eventuali maggiori spese.

Le garanzie sono prestare con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile.

In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fidejussori. L'istituto fideiubente, si impegna inoltre al pagamento dell'importo garantito indipendentemente dalla corresponsione dei premi pattuiti. La società lottizzante si impegna al mantenimento delle polizze fino alla comunicazione scritta da parte del Comune dell'avvenuto svincolo della stessa. Le fidejussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Art. 18 - INADEMPIENZE

In caso di inadempienza del Soggetto proponente alle clausole della presente Convenzione riguardanti la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori, nonché procedere d'ufficio in danno dell'inadempiente, previo formale preavviso di giorni 15 (quindici).

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, i provvedimenti di sospensione dei lavori saranno revocati.

La mancata costituzione e reintegrazione delle garanzie di cui all'articolo precedente, potrà comportare da parte del Comune la dichiarazione di decadenza dalla presente Conven-

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

zione per la parte inattuata, in danno del Soggetto proponente, con perdita per quest'ultima dei diritti derivanti dalla Convenzione stessa.

Art. 19 - ACCETTAZIONE E QUALITA' DEI MATERIALI

Il lottizzante non può, di sua iniziativa, impiegare materiali o componenti di caratteristiche diverse a quelle prescritte nei documenti contrattuali.

Nel caso sia stata autorizzata per ragioni di necessità o convenienza da parte del direttore dei lavori (sentito il RUP del settore LL.PP.) l'impiego di materiali o componenti aventi qualche carenza nelle dimensioni, nella consistenza o nella qualità, ovvero sia stata autorizzata una lavorazione di minor pregio, e sempre che l'opera sia accettabile senza pregiudizio, le economie conseguenti alla riduzione del prezzo dovranno essere quantificate in sede contabile.

Art. 20 - CONTENZIOSO

Tutte le contestazioni che dovessero eventualmente sorgere sull'entità e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno decise da un collegio arbitrale composto da un Presidente nominato da accordo tra Comune e Soggetto proponente e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune e dal Soggetto proponente. In caso di disaccordo nella nomina dell'arbitro comune, provvederà il Presidente del Tribunale di Chieti, su istanza di una delle parti.

Art. 21 - REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI DEGLI ATTI

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

La presente Convenzione, dopo la sua registrazione, sarà trascritta alla Conservatoria dei RR.II. a favore del Comune di Chieti ed a carico del soggetto proponente.
Le spese del presente atto, di registrazione e di trascrizione degli atti di trapasso al Comune di Chieti delle aree di cui alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono a carico del Soggetto proponente, il quale invoca tutte le agevolazioni fiscali in materia.
I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni, nonché gli oneri di picchettazione, misurazione e frazionamento delle aree da cedere, faranno carico al Soggetto proponente o suoi aventi causa.
Il Conservatore dei RR.II. è dispensato espressamente dall'iscrivere l'ipoteca legale, con esonero da qualsiasi responsabilità.
Art. 22 - ACCETTAZIONE CONVENZIONE
La Società lottizzante dichiara di sottoscrivere ed approvare espressamente per accettazione ex art. 1341, comma 2 del Codice Civile, le clausole di cui alla presente Convenzione.
Tutela della riservatezza dei dati personali (D.lgs. 231/2007)
Le sottoscritte parti dichiarano di essere state informate dall' avv. Giovanni De Matteis notaio in Chieti, "titolare del trattamento", che i dati personali richiesti:
a) occorrono per la identificazione dei soggetti, l'istruttoria e la stipula degli atti notarili ;

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

b) possono essere forniti sia dagli interessati che raccolti presso terzi; c) saranno conservati presso lo studio;

d) saranno trattati dal titolare e/o dagli incaricati del trattamento (sotto la diretta autorità del titolare) con mezzi informatici sia ai fini degli adempimenti imposti al notaio, sia ai fini statistici, e comunque ai sensi di legge;

e) devono essere obbligatoriamente conferiti per detti fini;

f) il trattamento dei dati avverrà anche per le finalità previste dalla normativa in materia di antiriciclaggio e anti-terrorismo (Dlgs 21 novembre 2007 n. 231 e s.m.i.);

g) possono e/o devono essere comunicati a tutte le Pubbliche Amministrazioni, al Consiglio Nazionale del Notariato, al Consiglio notarile di appartenenza ed Uffici Pubblici in genere anche giudiziari, il tutto in adempimento del D.lgs. 231/2007 come modificato dal D.lgs 151/2009 (antiriciclaggio), e relative norme attuative; nonché di tutte le altre leggi civili, amministrative, fiscali, urbanistiche, che possono comunque riguardare o disciplinare la prestazione richiesta;

h) saranno conservati per almeno dieci anni.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia su mio dettato su trentaquattro facciate intere e parte della trentacinquesima di nove fogli, il presente atto è stato da me Notaio letto, con l'allegato, ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore 13,30.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 - 66100 CHIETI - Italy - Tel. e Fax 0871 402410 - P.IVA 01569000696, C.F. DNDFBA68L10C632I
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it