



89044 - Città Metropolitana di Reggio Calabria
Codice Fiscale 81000410803 – Partita Iva 00138500806
SETTORE 3

URBANISTICA – AMBIENTE – DEMANIO
email: settore3@comunedi locri.it pec: ufficio.protocollo.comunelocri@asmepec.it

prot. n. 3120 del 01.02.2023

ing. Salvatore G. Cosentino
pino.cosentino@alice.it
salvatoregiuseppe.cosentino@ingpec.eu

Oggetto: Richiesta accesso agli atti prot. n. 20793 del 09.09.2022 relativa al Proc. Civ. di Esec. Imm. (R. G. Es. n. 60/2021). Riscontro

IL RESPONSABILE

- **Vista** la richiesta di accesso agli atti prot. n. 20793 del 09.09.2022 presentata dalla S.V. come Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura meglio emarginata in oggetto;
- **Visti** gli atti d'Ufficio;
- **Considerato** che in data 01.02.2023 la S.V. ha preso visione delle pratiche edilizie rinvenute agli atti;

COMUNICA

- **che** in pari data ha consegnato la copia integrale della Pratica Edilizia n. 104 del 25.06.1966 e della Pratica Edilizia n. 929 del 20.12.1976, entrambe a nome [REDACTED] oltre che il certificato di destinazione urbanistica relativo all'area ove ricade l'immobile oggetto di Consulenza.

Locri, li 01.02.2023





CITTA' DI LOCRI

89044 - Città Metropolitana di Reggio Calabria
Codice Fiscale 81006410803 - Partita Iva 00138500806
SETTORE 3

URBANISTICA - AMBIENTE - DEMANIO

email: settore3@comunedilocri.it pec: ufficio@protocollo.comunedilocri@asmepec.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE

- Vista l'istanza presentata dall'ing. COSENTINO SALVATORE in data 09.09.2022 prot. n. 20193;
- Visto il P.S.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 09 luglio 2021 e pubblicato sul B.U.R. Calabria n° 59 del 27 luglio 2021;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 (Testo Unico Edilizia);
- Vista la L.R. 19/2002 art. 65 lett. C comma 2 e s.m.i.,
- Vista la L.R. 40/2015 art. 22 comma 2 lettera a) pubblicata sul B.U.R.C. n° 96 del 31.12.2015;

CERTIFICA

- che nel P.S.C. l'immobile individuato con la particella n° 2254 del foglio di mappa n° 25 del N.C.U. del Comune di Locri ricade in ATC 3 - AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA.==
- che l'immobile sopra menzionato non risulta essere stato interessato da incendi e quindi non sussistono motivi ostativi ai sensi della Legge n. 353 del 21.11.2000, e che l'area in cui lo stesso ricade non è soggetta a vincoli inhibitori.==

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla Legge.

Locri, li 01.02.2023

IL RESPONSABILE
architetto Nicola Pucci

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)

Oggetto:

Pignoramento trascritto il 03/02/2022 al n. 1278 di formalità.

Elenco immobili:

Comune di Locri, Traversa Prima Di Via Garibaldi

n° SNC:

Catasto Fabbricati:

= Foglio 25 particella 2254 sub 1; p. T, cat.C/2, classe 2, di mq. 140, rendita di Euro 433,82.

Comune di Sant'Ilario Dello Ionio:

Catasto Terreni:

= Foglio 5 particella 386; pasc cespug, classe 2, di Are 1 Ca 10, R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,01.

= Foglio 5 particella 387; pasc cespug, classe 2, di Are 1, R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,01.

= Foglio 5 particella 388; pasc cespug, classe 2, di Are 1 Ca 20, R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,01.

Comune di Siderno:

Catasto Terreni:

= Foglio 24 particella 2093; uliveto, classe 1, di

Are 6 Ca 17, R.D. Euro 5,26, R.A. Euro 2,07.

= Foglio 24 particella 2100; uliveto, classe 1, di

Are 5 Ca 80, R.D. Euro 4,94, R.A. Euro 1,95.

= Foglio 24 particella 2120; uliveto, classe 1, di

Are 7 Ca 89, R.D. Euro 6,72, R.A. Euro 2,65.

Mappali terreni correlati:

Foglio 25 p.lla 965 (ex sub 8).

PROVENIENZA VENTENNALE:

Per quanto riguarda Foglio 25 p.lla 2254 sub 1:

- Ante ventennio, l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, era già di proprietà dei signori

ri

e

0 loro pervenuta con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cesarino Polifroni del 07/09/1976 rep.65985/8072, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 15/09/1976 al n. 10489 di formalità.

blico di Compravendita a rogito Dott. Cesarino Polifroni del 07/09/1976 rep.65985/8072, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 15/09/1976 al n. 10489 di formalità.

blico di Compravendita a rogito Dott. Cesarino Polifroni del 07/09/1976 rep.65985/8072, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 15/09/1976 al n. 10489 di formalità.

blico di Compravendita a rogito Dott. Cesarino Polifroni del 07/09/1976 rep.65985/8072, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 15/09/1976 al n. 10489 di formalità.

blico di Compravendita a rogito Dott. Cesarino Polifroni del 07/09/1976 rep.65985/8072, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 15/09/1976 al n. 10489 di formalità.

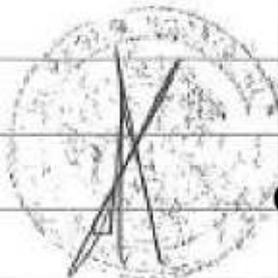
blico di Compravendita a rogito Dott. Cesarino Polifroni del 07/09/1976 rep.65985/8072, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 15/09/1976 al n. 10489 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 5 p.lle 386-387-388:

- Ante ventennio, già di proprietà dei signori

loro pervenuta, tra maggior consistenza, con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.

notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.



Cesarino Polifroni del 29/04/1978 rep. 68249 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 12/05/1978 ai nn. 4790-4791-4792 e 4793 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 24 p.lle 2093-2100-2120:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Putorti Giovanni, Notaio in Locri, del 28/02/2005 rep.3251/1711, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 02/03/2005 al n. 2582 di formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Reggio Calabria il 10/04/1987 al n. 38/547, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 21/06/2005 al n. 7022 di formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED]

[REDACTED] deceduta il

11/10/1986 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Le ispezioni ipotecarie e catastali effettuate dall'impianto non hanno permesso di individuare l'atto con il quale il de cuius era entrato in possesso dei beni.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria

 DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di:

- 
 per 1/2 di piena proprietà, 
 per 1/2 di piena proprietà, per quanto riguarda Foglio 25 p.lla 2254 sub 1, Foglio 5 p.lle 386-387 e 388;

- 
per 1/1 di piena proprietà, per quanto riguarda Foglio 24 p.lle 2093-2100-2120, e che a tutto il 07/02/2022 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e

natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Pignoramento Immobiliare n. 1278 del 03/02/2022

favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

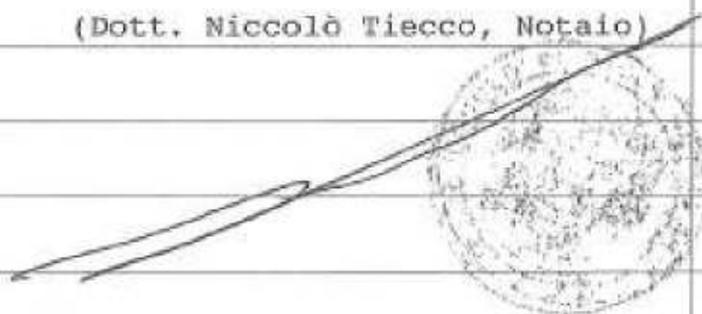
MILANO) e

([REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Locri, in data 09/12/2021 rep.1325.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

Perugia, 8 Febbraio 2022

(Dott. Niccolò Tiecco, Notaio)





Comune: (RC) LOCRI
Foglio: 25

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metatracollo pratica 7263794/2022

7-Feb-2022 15:11:48

Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore VALENTINA TERRANOVA

Vis. tel. (0 90 euro)

Firmato Da: COSENTINO SALVATORE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e326580ac8ace99327fe54948413c6

N-102800

E-22100

1 Particella: 388

Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore VALENTINA TERRANOVA

Via Tel. (0 90) euro1

Comune: (RC) SANT'ILARIO DELLO IONIO Scala originale: 1:2000 7-Feb-2022 15:2:36
Foglio: 5 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 nel Protocollo pratica T264259/2022

Firmato Da: COSENTINO SALVATORE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e326580ac8ace99327fe54948413c6



N-96200

E-10900

1 Particella: 2100



Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore VALENTINA TERRANOVA

V.15. Tel. (0 90 euro)

Comune: (RC) SIDERNO
Foglio: 24

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
collo pratica T264681/2022

7-Feb-2022 15:3:21

Firmato Da: COSENTINO SALVATORE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36326580ac8ace99327fe54948413c6



89044 - Città Metropolitana di Reggio Calabria
Codice Fiscale 81000410803 – Partita Iva 00138500806
SETTORE 3

URBANISTICA – AMBIENTE – DEMANIO

email: settore3@comunedi locri.it pec: ufficio.protocollo.comunelocri@asmepec.it

prot. n. 3120 del 01.02.2023

ing. Salvatore G. Cosentino
pino.cosentino@alice.it
salvatoregiuseppe.cosentino@ingpec.eu

Oggetto: Richiesta accesso agli atti prot. n. 20793 del 09.09.2022 relativa al Proc. Civ. di Esec. Imm. (R. G. Es. n. 60/2021). Riscontro

IL RESPONSABILE

- **Vista** la richiesta di accesso agli atti prot. n. 20793 del 09.09.2022 presentata dalla S.V. come Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura meglio emarginata in oggetto;
- **Visti** gli atti d'Ufficio;
- **Considerato** che in data 01.02.2023 la S.V. ha preso visione delle pratiche edilizie rinvenute agli atti;

COMUNICA

- **che** in pari data ha consegnato la copia integrale della Pratica Edilizia n. 104 del 25.06.1966 e della Pratica Edilizia n. 929 del 20.12.1976, entrambe a nome dell'ing. Parasporo Pierino, oltre che il certificato di destinazione urbanistica relativo all'area ove ricade l'immobile oggetto di Consulenza.

Locri, li 01.02.2023



Ing. Salvatore G. Cosentino
C.da Signora Giulia, snc - 89031 Ardore (RC)
(tel. 0964/628079 - 339/5873368)
E-Mail: pino.cosentino@alice.it
PEC: salvatoregiuseppe.cosentino@ingpec.eu

Ardore, 08.09.2022

Al Comune di
Via G. Matteotti
89044 LOCRI (RC)
Tel. 0964- 391400
ufficioprotocollo.comunelocri@asmepec.it

Oggetto: Tribunale di Locri – Procedimento Civile di Esecuzione immobiliare (R.G.Es. n. 60/2021) promosso da [REDACTED] – Richiesta documentazione CTU



Il sottoscritto Ing. Salvatore G. Cosentino, nominato CTU nel Procedimento in oggetto con Ordinanza del Tribunale di Locri (Nomina R.G.Es. n. 60/2021– Cron. 459/2022 del 23.06.2022), allegata in copia alla presente, richiede all'Ufficio Tecnico di codesto Comune, il rilascio della seguente documentazione, riguardante l'immobile riportato nell'Atto di pignoramento, e precisamente:

- A. Visure catastali relative all'immobile di proprietà del [REDACTED] sito in Locri (RC), e precisamente:
- fabbricato, censito al NCEU con il F. n. 25, P.lla n. 2254, Sub. 1;
- B. Planimetria aerofotogrammetrica e catastale della zona interessata agli immobili in perizia.
- C. Dati urbanistici della zona interessata al predetto immobile ed eventuali vincoli urbanistici.
- D. Copia disegni di progetto ove ricadono gli immobili, limitatamente alla UI di proprietà [REDACTED]
- E. Atti autorizzativi rilasciati da Codesto Comune (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Permesso di Costruire, Sanatoria Edilizia, DIA, ecc.).

Prega, altresì, di voler comunicare al sottoscritto la data di ricevimento del Tecnico comunale per i necessari adempimenti.

Allegato: Nomina-Acettazione CTU (Cron. 60/21 del 23.06.2022).

In fede
Ing. Salvatore G. Cosentino
COSENTINO SALVATORE GIUSEPPE
ORDINE INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
Ingegnere
08.09.2022 16:41:23 UTC

Ing. Salvatore G. Cosentino
C.da Signora Giulia, snc - 89031 Ardore (RC)
(tel. 0964/628079 - 339/5873368)
E-Mail: pino.cosentino@alice.it
PEC: salvatoregiuseppe.cosentino@ingpec.eu

Ardore, 19.09.2022

Al Comune di
89048 SIDERNO M. (RC)
comune.siderno@asmepec.it

Oggetto: Tribunale di Locri – Procedimento Civile di Esecuzione immobiliare (R.G.Es. n. 60/2021) promosso da [REDACTED] – Richiesta documentazione CTU



Il sottoscritto Ing. Salvatore G. Cosentino, nominato CTU nel Procedimento in oggetto con Ordinanza del Tribunale di Locri (Nomina R.G.Es. n. 60/2021– Cron. 459/2022 del 23.06.2022), allegata in copia alla presente, richiede all'Ufficio Tecnico di codesto Comune, il rilascio della seguente documentazione, riguardante gli immobili riportati nell'Atto di pignoramento, e precisamente:

- A. Visure catastali relative agli immobili di proprietà del [REDACTED], siti in Siderno (RC), e precisamente:
- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 24, P.IIa n. 2093, n. 2100 e n. 2120;
- B. Mappa catastale e aerofotogrammetrica della zona interessata alle particelle di cui sopra.
C. Dati urbanistici della zona interessata ai predetti immobili ed eventuali vincoli urbanistici.
D. Atti autorizzativi rilasciati da Codesto Comune (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Permesso di Costruire, Sanatoria Edilizia, DIA, ecc.), relativi ad eventuali edificazioni.

Prega, altresì, di voler comunicare al sottoscritto la data di ricevimento del Tecnico comunale per i necessari adempimenti.

Allegato: Nomina-Acettazione CTU (Cron. 60/21 del 23.06.2022).

In fede

Ing. Salvatore G. Cosentino

COSENTINO SALVATORE GIUSEPPE
ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI
REGGIO CALABRIA
Ingegnere
21.09.2022 09:37:56 UTC

Ing. Salvatore G. Cosentino
C.da Signora Giulia, snc - 89031 Ardore (RC)
(tel. 0964/628079 - 339/5873368)
E-Mail: pino.cosentino@alice.it
PEC: salvatoregiuseppe.cosentino@ingpec.eu

Ardore, 20.09.2022

Al Comune di S. Ilario dello Ionio
Corso Umberto I°, 73
89040 S. ILARIO IONIO (RC)
Tel. 0964- 365006
protocollosantilaro@asmepec.it

Oggetto: Tribunale di Locri – Procedimento Civile di Esecuzione immobiliare (R.G.Es. n. 60/2021) promosso da [REDACTED] – Richiesta documentazione CTU

Il sottoscritto Ing. Salvatore G. Cosentino, nominato CTU nel Procedimento in oggetto con Ordinanza del Tribunale di Locri (Nomina R.G.Es. n. 60/2021– Cron. 459/2022 del 23.06.2022), allegata in copia alla presente, richiede all'Ufficio Tecnico di codesto Comune, il rilascio della seguente documentazione, riguardante gli immobili riportati nell'Atto di pignoramento, e precisamente:

- A. Visure catastali relative agli immobili di proprietà del [REDACTED] sito in S. Ilario dello Ionio (RC), e precisamente:
- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.IIa n. 386, 387 e 388;
- B. Mappa catastale e aerofotogrammetrica della zona interessata alle particelle di cui sopra.
- C. Dati urbanistici della zona interessata ai predetti immobili ed eventuali vincoli urbanistici.
- D. Atti autorizzativi rilasciati da Codesto Comune (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Permesso di Costruire, Sanatoria Edilizia, DIA, ecc.), relativi ad eventuali edificazioni.

Prega, altresì, di voler comunicare al sottoscritto la data di ricevimento del Tecnico comunale per i necessari adempimenti.

Allegato: Nomina-Accettazione CTU (Cron. 60/21 del 23.06.2022).

In fede

Ing. Salvatore G. Cosentino
COSENTINO SALVATORE GIUSEPPE
ORDINE INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
Ingegnere
21.09.2022 09:21:19 UTC

Ing. Salvatore Giuseppe Cosentino
C.da Signora Giulia, snc - 89031 Ardore (RC)
(tel. 0964/628079 - 339/5873368)
e_mail: pino.cosentino@alice.it
pec: salvatoregiuseppe.cosentino@ingpec.eu

Ardore, 31.10.2022

Al Sig. G. Es. dott. G. Cardona
Tribunale di Locri
89044 LOCRI (RC)



[REDACTED]

Oggetto: Tribunale di Locri – Procedimento Civile di Esecuzione immobiliare (R.G.Es. n. 60/2021) promosso da [REDACTED] – Richiesta ausilio supporto tecnico rilevatore e proroga consegna CTU.

Il sottoscritto Ing. Salvatore G. Cosentino, nominato CTU nel Procedimento in oggetto con Ordinanza del Tribunale di Locri (Nomina R.G.Es. n. 60/2021– Cron. 459/2022 del 23.06.2022), ha riscontrato che l'immobile oggetto di pignoramento, consistente in un capannone industriale sito in Locri (RC) alla via Flamingo n. 16, risulta tra le unità immobiliari urbane non censite all'Agenzia delle Entrate, pertanto, **oggetto di attribuzione d'ufficio** di una rendita presunta (F. n. 25, P.IIa n. 2254, Sub. 1, Cat. C/2 Cl. 2, Consistenza mq 140, Rendita € 433,82), **afferre a fabbricati non ancora regolarizzati**, attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del DL 78/2010, pertanto, **necessita di regolarizzazione catastale**.

Dalla visura catastale relativa al suddetto immobile, intestato a:

[REDACTED] ■ Proprietà ½,
[REDACTED] ■ Proprietà ½,
difatti, risulta una variazione toponomastica d'ufficio (n. 28684.1/2020) in atti dal 09.07.2020.

Tutto ciò premesso,
il sottoscritto CTU, dovendo **procedere alla regolarizzazione catastale** del suddetto fabbricato, stante

la particolare difficoltà nella rilevazione strumentale del manufatto dovuta alla tipologia e alla consistenza dello stesso (capannone industriale con copertura in lastre di fibrocemento-amianto),
chiede

di potersi avvalere dell'ausilio di un tecnico rilevatore, individuato nella persona del geom. Campanella Gaetano, nato a Locri il 04.05.1977, con Studio professionale sito in Locri alla via G. Matteotti n. 77, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 2020 (P.IVA 02006080804).

Chiede, altresì, una proroga temporale della data di consegna dell'elaborato peritale, nella misura di gg. 75.

Fiducioso in un favorevole accoglimento, ringrazio anticipatamente e porgo i più deferenti saluti.

Il CTU

Ing. Salvatore G. Cosentino





COMUNE DI SANT'ILARIO DELLO JONIO

89040 – CITTÀ METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA

Cod. Fis. 81000550806 – Part. IVA 00733560809

TEL 0964365006 – FAX 0964365412

protocollosantilariorio@asmepec.it

Prot. n. 6255

del 08.11.2022

[REDACTED]

Spett.le Ing. Salvatore G. Cosentino
c/da Sig.ra Giulia snc – 89031 – Ardore (RC)

Oggetto: Tribunale di Locri – Procedimento Civile di Esecuzione Immobiliare (R.G.ES n.° 60/2021) promosso
da [REDACTED] comunicazione

A riscontro di vostra nota del 20.09.2022, assunta al protocollo di questo ente in data 22.09.2022 al n.° 5304,
Visti gli atti d'Ufficio

Il sottoscritto arch. [REDACTED] responsabile del settore tecnico – manutentivo di questo ufficio,

ATTESTA

Che relativamente ai terreni riportati al foglio di mappa 5 particelle 386, 387 e 388, non sono stati rilasciati atti autorizzativi di alcun tipo (licenza edilizia, permesso di costruire etc).

Si attesta altresì che l'area indicata è identificata dall'adottato PSC (piano strutturale comunale) quale zona E5 – aree che per la condizione morfologica, ecologica, paesistico – ambientale ed archeologica, non sono suscettibili di insediamento, di cui si allega estratto, e lo stesso è soggetto a vincolo idrogeologico (PAI) e paesaggistico/ambientale (ai sensi della Legge 431/1985).

Si allega infine stralcio aerofotogrammetrico dell'area richiesta.

Il Responsabile del Settore Tecnico- Manutentivo



[REDACTED]

tra l'altro, i servizi, i materiali, gli elementi di arredo ambientale, nonché la realizzazione di gazebo, chioschi e attrezzature similari.

I Piani Attuativi Unitari sono subordinati alle direttive e alle prescrizioni di cui all'art.20, lett. A e B del QTR approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 134 nella seduta del 01 agosto 2016, recanti disposizioni in materia di "Disincentivo economico consumo di suolo".

Art.71 Territorio agricolo e forestale (TAF): disposizioni generali

Il Territorio Agricolo – Forestale (TAF) comprende aree destinate prevalentemente ad attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione del fondo, finalizzate a:

a) salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio medesimo e, nel rispetto della destinazione forestale del suolo e delle specifiche vocazioni produttive, garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili;

b) promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio;

c) favorire la piena e razionale utilizzazione delle risorse naturali e del patrimonio infrastrutturale ed infrastrutturale esistente;

d) promuovere la permanenza nelle zone agricole, degli addetti all'agricoltura migliorando le condizioni insediative;

e) favorire il rilancio e l'efficienza delle unità produttive;

f) favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente in funzione delle attività agricole e di quelle ad esse integrate e complementari a quella agricola;

g) valorizzare la funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi degli aggregati urbani.

Sulla base dello studio agropedologico annesso al PSC, sostanziato da una approfondita analisi dello stato di fatto, dell'attitudine produttiva e delle caratteristiche agronomiche intrinseche dei suoli, il TAF si articola nelle seguenti zone:

- **Zone E1 – Aree caratterizzate da produzioni agricole tipiche e specializzate;**
- **Zone E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricola – produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;**
- **Zone E3 – Aree che, caratterizzate da presistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;**
- **Zone E4 – Aree boscate o da rimboscare;**
- **Zone E5 – Aree che per la condizione morfologica, ecologica, paesistico-ambientale ed archeologica, non sono suscettibili di insediamento.**

Nelle zone a destinazione agricola sono comunque vietati:

- a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
- b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (lottizzazione di fatto);
- c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione;
- d) ogni attività di deposito, smaltimento e lavorazione di rifiuti non derivante dall'attività agricola o da attività ad esse complementari situate all'interno di zone agricole con coltivazioni o elaborazioni di prodotti agroalimentari di pregio con tutela o marchio di qualità.

Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al presente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
- b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiarie che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.

I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente Conservatoria dei RR.II. a cure e spese del titolare del P.d.C. .

Art.72 Disciplina dell'edificazione in zona agricola (TAF)

Nel TAF sono consentite costruzioni destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole e all'insediamento di edifici ed attrezzature con esse compatibili o esclusivamente localizzabili in campo aperto, nel rispetto delle indicazioni e criteri di cui agli artt. 50, 51 e 52 della LUR e dei seguenti indici e parametri:

Sl (lotto minimo) = è rappresentato dall'Unità Aziendale Minima (UAM), come risultante dal Piano di Sviluppo Aziendale da allegare alla richiesta di P.d.C. nei termini di cui al successivo art.73, e comunque non inferiore a 10.000 mq. (cfr.art.52 comma 2, della L.r. n.19/2002 e s.m.i.) raggiungibile anche con il coacervo dei terreni non contigui, in proprietà e/o in fitto, purché ricadenti nel territorio comunale e con asservimento della superficie necessaria da trascrivere nei RR.II..

Uf = 0,013 mq/mq per strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale (art.52, comma 2, L.r. 19/2002 e s.m.i.);

0,1 mq/mq per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo (art.52, comma 2, L.r. 19/2002 e s.m.i.);

H = 7,50 m. salvo maggiore altezza esclusivamente per apparecchiature speciali e volumi tecnici strettamente connessi alla funzionalità degli annessi agricoli;

Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

Df = 10 m. (o in aderenza)

Ds = si applica l'art.20 del presente REU

I parametri Df, Dc e H legittimamente preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma.

La **nuova costruzione** è ammessa solo nelle **Zone E1, E2 ed E3**, fatti salvi eventuali impedimenti di natura idrogeologica e geosismica di cui al precedente art.133 e nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo I del presente Titolo VIII.

Nella **Zona E3** sono altresì consentite, ai sensi dell'art.50, comma 3, lett.c), della L.r. n.19/2002 e s.m.i. attività complementari ed integrate con l'attività agricola.

Nelle **Zone E4 ed E5** sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle lettere **a) b) c) d)** dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nonché di cui all'art. 3-bis del medesimo decreto, in osservanza dei parametri edilizi di cui innanzi e fatto salvo quanto previsto nei commi seguenti.

Ai sensi dell'art.52, comma 4, della L.r. n.19/2002 e s.m.i., per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, i predetti Uf massimi ammissibili sono incrementati fino ad un massimo del 20%, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale. L'ammissibilità degli interventi sulle preesistenze edilizie (legittime o legittimate) ricadenti nel TAF è indipendente dal raggiungimento dell'unità aziendale minima.

Art.73 Criteri per l'edificabilità in zona agricola (TAF)

L'edificabilità del territorio rurale deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e alle esigenze insediative degli operatori del settore connesse con la conduzione dei fondi.

L'edificabilità rurale deve essere determinata e rapportata all'effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione catastale ed alla capacità produttiva prevista, come comprovato in sede di richiesta del permesso di costruire da un relazione tecnico-agronomica accompagnata da un **Piano di Sviluppo Aziendale**, il tutto redatto ed asseverato da un tecnico abilitato, che costituirà una condizione imprescindibile per il rilascio del P.d.C..

Il **Piano di Sviluppo Aziendale** deve dare evidenza sia della congruità tecnico economica dell'intervento, sia delle esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale.

Il **Piano di Sviluppo Aziendale** deve contenere:

- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, nella forma di inventario dello stato di fatto della stessa;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), corredata da:
 - bilancio conguagliato della situazione ex-ante riferito alle tre annate agrarie antecedenti alla presentazione del piano;
 - bilancio di previsione dopo la realizzazione post-piano.