

Consorzio Regionale Cooperative Edilizie

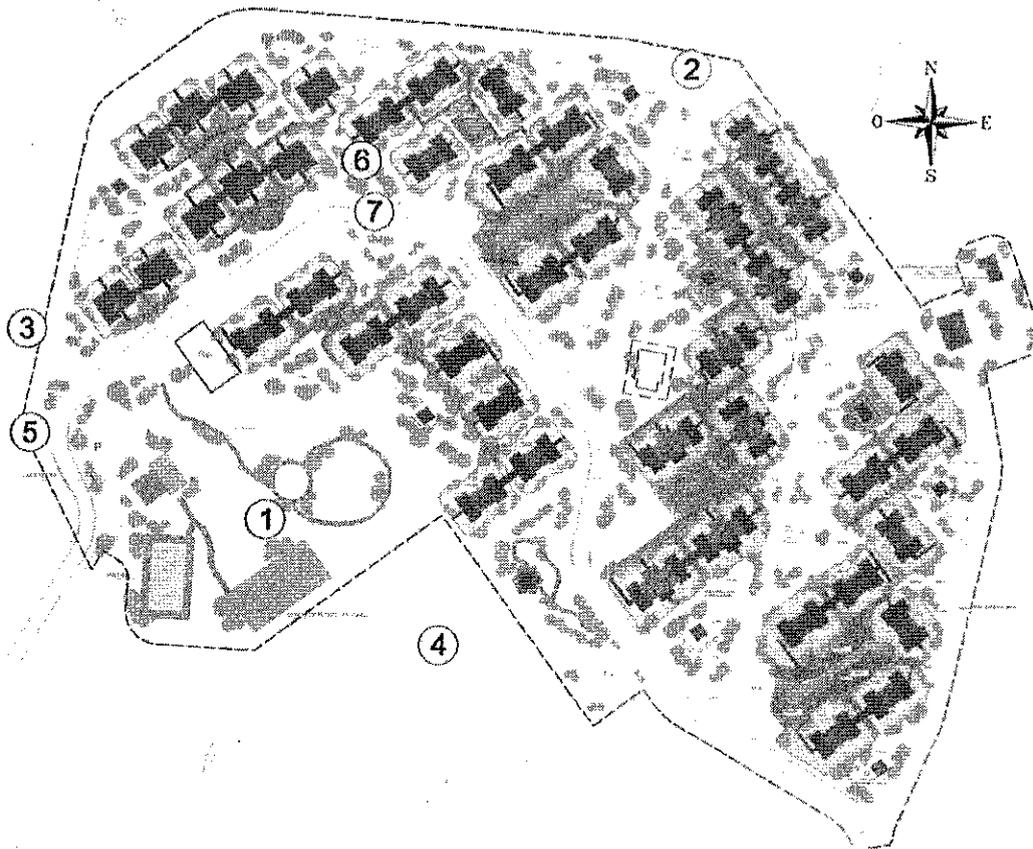
Vesta in L.C.A.

Commissario Liquidatore

Dott. Prof. Emanuele D'Innella

**Relazione di Stima**

**Terreni Edificabili e Casali  
in Ficulle (TR)**



**Ing. Maurizio De Blasi**

Via del Ghirlandaio 27 - 00196 Roma

Tel 06.32650466 - Fax 06.32646714

[ing.maurizio@studiotecnicodeblasi.it](mailto:ing.maurizio@studiotecnicodeblasi.it)

[ing.mauriziodeblasi@pec.it](mailto:ing.mauriziodeblasi@pec.it)

Il sottoscritto Ing. Maurizio De Blasi, con studio in Via del Ghirlandaio 27, 00196 Roma, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 7827, è stato incaricato, dal Dott. Prof. Emanuele D'Innella in qualità di Commissario Liquidatore del Consorzio Regionale Cooperative Edilizie Vesta in L.C.A., previa autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico del 18/06/2015 – prot. n. 0095838, di redigere una Perizia di Stima della quota di proprietà del Consorzio Vesta, pari al 50%, dei Terreni ubicati in Ficulles (Terni), località Cipolla, il cui rimanente 50% è posseduto dalla società GENECOST srl, con sede in Roma.

Avendo acquisito, presso l'archivio del Consorzio Vesta e presso gli Uffici competenti, la documentazione ritenuta necessaria allo scopo, ed eseguito un sopralluogo agli immobili, ed incontrato in Orvieto, l'arch. Carlo Averardi, professionista a suo tempo incaricato di redigere un Piano di Lottizzazione che comprendeva i Terreni oggetto di stima al fine di acquisire informazioni aggiornate sullo stesso, il sottoscritto è in grado di redigere la seguente

## **Relazione di Stima**

### **Premesse:**

l'incarico consiste nel determinare all'attualità il più probabile valore di mercato della quota parte di proprietà del Consorzio Vesta dei Terreni siti in Ficulles (TR), località Cipolla, meglio individuati e descritti nel capitolo attinente gli aspetti catastali, a suo tempo facenti parte, unitamente ad altri di proprietà diverse, di un Piano di Lottizzazione, presentato in data 16 febbraio 2002 al Comune di Ficulles.

Il sottoscritto nella elaborazione della presente Relazione ha proceduto con il seguente iter:

- ricerca dei titoli di proprietà dei terreni;
- richiesta alla Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Terni – Servizi Catastali, delle visure storiche di tutte le particelle dei Terreni che fecero parte del suddetto Piano di Lottizzazione;
- esame del Piano di Lottizzazione, a suo tempo presentato al Comune di Ficulles, al fine di individuarne le caratteristiche urbanistiche, le consistenze edificabili e le opere da doversi eseguire a servizio e coronamento dell'edificazione della

- consistenza vendibile;
- ricerca, mediante indagini sul posto, del possibile valore di realizzo dalla vendita della consistenza abitativa realizzabile, ipotizzandone i relativi tempi;
  - ricerca dei prevedibili costi diretti per l'esecuzione delle consistenze e di tutte le opere a loro servizio (strade, parcheggi, illuminazione, telefoni, fognature ...) ed i costi indiretti, quali oneri di urbanizzazione, profitto dell'imprenditore, spese di commercializzazione, oneri finanziari;
  - individuazione con l'applicazione del metodo del *Valore di Trasformazione*, del più probabile valore di mercato (attualizzato) dei menzionati terreni;
  - verifica della situazione urbanistica, calcolo della consistenza ragguagliata, stima dei valori di realizzo e dei costi da sostenere per il completamento dei lavori, relativi a due immobili (Casali) siti nei terreni suddetti.

I risultati delle ricerche, sono stati ovviamente necessari ed indispensabili per elaborare la presente Relazione di Stima, e da esse, inoltre, l'eventuale interessato all'acquisto dei Terreni, può trarre spunto per acquisire presso il Comune di Ficulle e/o presso il professionista a suo tempo estensore del Piano, informazioni ed indicazioni utili per approfondire le attività da porre in essere per l'eventuale aggiornamento del vecchio Piano di Lottizzazione e la migliore valorizzazione urbanistica delle area di interesse.

#### **Provenienza:**

il Consorzio Regionale (Coop. Edilizie Vesta srl) e (la Genecost s.r.l.) rimasero aggiudicatari, nella vendita immobiliare per incanto pubblico, disposta in data 11 settembre 1996 dal Tribunale di Orvieto, con ordinanza del G.D al fallimento della SOGEAG srl, dei Terreni oggetto di stima, descritti in dettaglio nel successivo paragrafo, che furono definitivamente assegnati alle suddette società in data 12 febbraio 1997 (all.1).

#### **Riferimenti Catastali**

I Terreni oggetto di stima, che nel prosieguo della presente relazione verranno anche sinteticamente denominati "Area", sono situati nel territorio del Comune di Ficulle, Prov. di Terni, località Cipolla, raggiungibili dalla S.S. n. 79 Umbro Casentinese, Valico di

Monte Nibbio, mediante la strada comunale di raccordo di circa 6 km.

Il sottoscritto ha provveduto, come detto, a richiedere all'Agenzia delle Entrate le visure catastali di tutte le particelle che formano la Proprietà, come sopra acquisita dal Consorzio Vesta e dalla Genecost, che unitamente ai mappali dei due fogli interessati, vengono allegate alla presente relazione (all. 2 e 3), da esse si evincono: il foglio, la particella, la consistenza, la qualità/classe, il reddito (domenicale ed agrario) e la sequenza storica degli intestatari.

Nel sottostante prospetto si riporta, con la sintesi dei suddetti dati (ove i valori del reddito sono espressi in Lire), l'elenco delle particelle di proprietà del Consorzio Vesta e di Genecost, così come pervenute nella loro proprietà mediante l'assegnazione del Tribunale di Orvieto.

Foglio	Particella	Superficie	Red.to Domenicale	Qualità/classe
32	5/p	67.830,00	279.990,00	semin. 4
32	✓ 8	42.300,00	253.800,00	semin. arbor. 3
32	✓ 9	15.710,00	117.825,00	uliveto 2
32	✓ 10	4.430,00	22.150,00	semin. arbor. 4
32	✓ 11	3.010,00	4.214,00	bosco ced.2
32	✓ 12	1.760,00	8.800,00	semin. arbor. 4
32	✓ 13	12.370,00	74.220,00	semin. arbor. 3
32	✓ 14	14.820,00	20.748,00	bosco ced. 2
32	✓ 26	1.630,00	7.335,00	semin. 4
32	✓ 27	7.490,00	7.490,00	bosco ced. 3
32	✓ 31	1.350,00	6.075,00	semin. 4
32	98 ✓ 32	2.170,00	9.765,00	semin. 4
32	✓ 33	11.420,00	11.420,00	bosco ced. 3
32	✓ 34	6.090,00	27.405,00	semin. 4
32	✓ 42	3.640,00	21.840,00	semin. 3
32	✓ 50	920,00	3.680,00	uliveto 3
32	✓ 67	38.880,00	38.880,00	bosco ced. 3
32	✓ 68	10,00	0,00	bosco ced. 3
32	✓ 71	1.570,00	9.420,00	semin. 3

41	✓ 32	16.960,00	33.920,00	bosco misto 2
Totali		254.360,00	958.977,00	

Il totale della consistenza acquisita è di mq. 254.360,00

### **Piano di Lottizzazione**

Si premette che i detti terreni ricadevano nella Zona turistico-residenziale CT3 del Comune di Ficule che era regolata dall'art. n. 18/C delle N.T.A. (Norme Tecniche Attuative) del P.d.F. e dall'art. 18 della Legge Regionale n. 31 del 21 ottobre 1997.

Oggi la Zona è individuata nella macro area turistica - residenziale (POG TR) regolata dall'art. 41.12 delle nuove N.T.A. del P.R.G. (se ne allega uno stralcio all.4)

Nella Zona CT3, al momento della presentazione del Piano, l'attuazione degli interventi doveva avvenire mediante Piano Particolareggiato di esecuzione o mediante Lottizzazione Convenzionata, per cui il Consorzio Vesta e la Genecost srl, volendo riattivare la realizzazione della proposta di Lottizzazione a suo tempo elaborata dalla Società Sogeag, poi fallita, ed avendo come detto acquisito dal Tribunale Fallimentare di Orvieto, la proprietà dei Terreni, ha incaricato l'arch. Carlo Averardi, con Studio professionale in Via Monte Fumaiolo 23, 05018 Orvieto (TR), iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Terni al n. 239, di realizzare il progetto di un nuovo Piano di Lottizzazione.

Il progetto del Piano è stato eseguito comprendendo anche alcuni terreni limitrofi a quelli già acquisiti dai proponenti, di proprietà di terzi, che si sono dimostrati consenzienti, per cui il Piano di Lottizzazione veniva a comprendere le seguenti proprietà:

#### **A. Proprietà Vesta - Genecost**

La proprietà è rappresentata dalla particelle acquisite dal Tribunale di Orvieto (sopra elencate), fatta eccezione per la consistenza della particella 5/p, di cui ne viene inserita nel Piano una minor consistenza pari a mq. 62.250, in luogo di quella acquisita di mq. 67.830, per cui la proprietà del Consorzio Vesta e di Genecost srl, dettagliata nel Prospetto sopra riportato, diviene di totali mq. **248.750**

**B. Proprietà Home Limited**

Foglio	Particella	Superficie	Red. Domenicale	Qualità/classe
32	23	2.030	9.135	semin. 4
32	24	1.440	-	ente urbano
32	25	1.010	4.545	semin. 4
32	56	10	45	semin. 4
32	77	1.070	4.815	semin. 4
32	94	3.290	3.290	bosco ced. 3
32	95	1.120	1.120	ente urbano

**Totali mq. 9.970 13.815**

Si allegano le relative visure (all.5)

**C. Proprietà Casaccia Gigliola**

Foglio	Particella	Superficie	Red.to Domenicale £.	Qualità/classe
32	41	110,00	660	sem arb 3
32	47	20,00	120	sem arb 3
32	48	20,00	6	bosco ceduo 2
32	49	738,00	1.033	bosco ced. 2
32	57	5.130,00	5.130	bosco ceduo 3
32	70	1.140,00	6.840	semin. 3
32	73	3.500,00	2.100	semin. arb. 3
32	74	890,00	5.340	seminativo 3

**Totali mq. 11.548,00 21.229**

Si allegano le relative visure (all.6)

**D. Proprietà Cipolletti Marcella**

Foglio	Particella	Superficie	Reddito Domenicale	Qualità/classe
41	78	19.740,00	39.480	bosco

**Totali mq. 19.740,00 39.480**

Si allegano le relative visure (all.7)

Nota Bene: La sig.ra Cipolletti Marcella ha venduto la particella di terreno sopra riportata, in data 2

giugno 2003 al Consorzio Vesta ed alla Genecost. Srl a rogito Notaio Mosca Rep.63762, per cui nel sottostante Riepilogo Proprietà la consistenza relativa viene attribuita Vesta/Genecost.

**E. Proprietà Prima srl**

Foglio	Particella	Superficie	Reddito Domenicale	Qualità/classe
32	28/p	√ 2.722	.....	.....

**Totali mq. 2.722 .....**

Si allegano le relative visure **(all.7)**

**Riepilogo Proprietà del Piano di Lottizzazione**

Proprietà	Superficie	Red.to Domenicale	% proprietà
Vesta- Genecost x	268.480	998.457	91,72
Home Limited	√ 9.970	22.950	3,40
Prima	√ 2.722	16.332	0,9
Gigliola Casaccia	√ 11.548	21.229	3,9
<b>Totale</b>	<b>292.720,00</b>	<b>1.058.968,00</b>	<b>100,00</b>

Nel suddetto Prospetto sono riportate, in metri quadri ed in percentuale, le quote di proprietà di ogni partecipante al Piano di Lottizzazione con il relativo reddito domenicale espresso in *Lire*.

A seguito dell'incarico ricevuto, l'arch. Carlo Averardi elaborò un nuovo progetto di Piano di Lottizzazione con le caratteristiche e tipologie che verranno descritte sinteticamente nel prosieguo, ed i Proponenti, Consorzio Vesta e l'Impresa Generale per Costruzioni Genecost srl, in qualità di proprietari dei terreni compresi nella Zona CT3 del P.R.G., con consistenza pari al 91,72 % dell'intero Comparto, hanno presentato, con istanza n. 959 del 16 febbraio del 2002 **(all.9)**, al Sindaco del Comune di Ficulle, il progetto del Piano di Lottizzazione

Il Consiglio Comunale, nella seduta del 22 aprile 2004, deliberò di approvare il Piano e lo schema di Convenzione redatto dall'Ufficio Comunale **(all.10)**

Nota Bene: L'istanza con cui fu sottoposto all'approvazione il Piano fu presentata dai soli Consorzio Vesta e Genecost, ai sensi dell'art. 18, comma 3 della L.R. 31/97 **(all.11)** in quanto possessori di più del 51 % (90,56) dell'imponibile catastale delle aree basato sul reddito domenicale; la restante quota è

posseduta, con le percentuali riportate nel prospetto sopra riportato, dagli altri partecipanti.

Si allegano alcune tavole significative del Piano di Lottizzazione (all. 12) e precisamente:

- ambiti territoriali e relativa legenda
- vincoli e relativa legenda
- schema di lottizzazione
- zonizzazione

### **Caratteristiche del Piano**

Si riportano brevi cenni sulle caratteristiche del Piano di Lottizzazione presentato a suo tempo al Comune di Ficulle, dal Consorzio Vesta e dalla Genecost srl, al fine di fornire a chi di interesse, un quadro sommario delle possibilità edificatorie dello stesso, che, come detto, fu approvato dal Consiglio Comunale, ma poi mai ufficializzato, né quindi iniziato, per le difficoltà sorte nelle Società Proponenti.

La realizzazione del Piano insiste in una area sita nel territorio di Ficulle con una superficie complessiva di mq. 292.720 (come sopra posseduta), in zona collinare, nelle vicinanze del torrente Chiani, raggiungibile dalla SS n. 79 Umbro Casentinese mediante una strada comunale di raccordo.

La Zona dove si estende l'area viene considerata nel P.R.G. del Comune come Zona Turistico Residenziale, ricadente nella zona CT3, con possibilità edificatoria massima di mc. 25.000.

In tali zone, al momento della presentazione del Piano, la metà della superficie territoriale doveva essere destinata a spazi ed attrezzature di interesse comune, verde attrezzato per gioco e sport, parcheggi, di tali spazi almeno il 60% dovranno essere pubblici.

L'intervento progettuale allora approvato prevedeva la realizzazione di un "Centro Turistico Residenziale" composto da abitazioni modulari, formata da: villini unifamiliari da 100 mq., bifamiliari da 75 +75 mq. e trifamiliari da 75 +75 + 100 mq., distribuiti in n. 8 macro lotti della superficie totale di mq. 66.464 pari a mc. 24.025 (compresa la cubatura già presente nell'area relativa alla villa di proprietà Home Limited e dei due Casali di cui si dirà.

Dati urbanistici:

- superficie dell'area Ct3 individuata nello strumento urbanistico 292.720 mq.
- superficie area boschiva mq. 117.056
- indice di fabbricabilità 0,25 mc/mq
- cubatura massima:  $(292.720 \text{ mq} - 117.056 \text{ mq}) \times 0,25 = \text{mc. } 43.916$

Dati di progetto:

- superficie P.L. zona CT3 = mq. 292.720
- superficie boschiva reale <mq. 126.160>  
totale mq. 166.560

**Cubatura di progetto:**

mq. 166.560 x I.F. 0,145 = mc. 24.150 per arrotondamento mc. 24.025

**Stima del Valore dei Terreni**

Oggetto dell'incarico conferito al sottoscritto, come in premessa accennato, è quello di esaminare nel dettaglio la Proprietà del Consorzio Vesta nella iniziativa che la vede partecipare, mirante a sottoscrivere con il Comune di Ficulle una Convenzione urbanistica per la realizzazione di cubature residenziali su Terreni in parte di sua proprietà ed individuare il valore di mercato degli stessi.

Si premettono alcuni brevi cenni sulla metodologia seguita nella ricerca del detto Valore:

Nella usuale prassi per la stima dei beni immobili si adotta il procedimento sintetico comparativo o quello analitico.

Il primo fa riferimento alle quotazioni di mercato e precisamente, per le aree fabbricabili, al parametro emergente dal rapporto tra il valore di mercato dell'area e la superficie lorda edificabile su di essa, parametro espresso in €/mq. di superficie lorda vendibile.

Detto metodo, che si basa sulla ricerca di valori di mercato per beni simili a quello oggetto di stima, è evidentemente di difficile applicazione nella stima in oggetto, in quanto non è agevole reperire sul mercato iniziative edilizie analoghe o similari che possano fornire possibilità di confronto con quella in esame, difficoltà derivante sia

dalla stagnazione generale del mercato edilizio, ma anche dalle caratteristiche proprie della iniziativa oggetto di stima (caratteristiche che si riferiscono ad una grande estensione di terreno, già inserita in un piano di lottizzazione praticamente approvato).

Si ritiene quindi, nel caso in esame, di applicare il secondo procedimento, chiamato analitico e nel caso specifico, riferendosi alla ricerca del *valore venale* di una area fabbricabile, meglio identificato come ricerca del *valore di trasformazione*.

Con detto procedimento si considera il bene oggetto di stima come fattore della produzione dal quale, tramite l'investimento di un certo capitale, può conseguirsi un prodotto edilizio finito vendibile sul mercato, il valore dell'area quindi sarà identificato come la differenza tra i ricavi ottenibili dalla vendita sul mercato della cubatura realizzabile e tutti i costi da sostenere per la sua realizzazione, il tutto sintetizzato dalla espressione:

$$V_{area} = V_c - C_{tot}$$

dove:

$V_{area}$  è il valore dell'area edificabile da individuare,

$V_c$  - è il valore che il mercato riconosce alla cubatura realizzabile sull'area,

$C_{tot}$  - è il costo totale per la realizzazione della cubatura.

In altri termini, la stima a *costo di trasformazione* si sviluppa attraverso l'impostazione di un bilancio economico tra ricavi e costi che intervengono nella operazione immobiliare in esame, la cui differenza porta alla determinazione della remunerazione che dovrebbe spettare al proprietario del suolo nell'ipotesi di edificazione.

Nella ricerca occorre quindi individuare i seguenti dati statistico-economici: il ricavo medio per la vendita della tipologia del realizzato, i costi medi di costruzione ovviamente per la stessa tipologia, il profitto dell'imprenditore, gli oneri finanziari ed eventuali costi vari, tipici della iniziativa in esame.

Il valore così determinato rappresenta il Valore dell'area al termine del processo della sua trasformazione, da area alla realizzazione di costruzioni vendibili, per cui importante diviene anche la grandezza "*tempo*", cioè gli anni che necessitano per la trasformazione, dal momento della elaborazione del progetto e della sua

presentazione agli Uffici preposti alla sua approvazione, sino al termine della vendita delle cubature autorizzate.

Per ottenere il Valore di Stima all'attualità occorrerà poi attualizzare il valore individuato con la formula di attualizzazione:

$$Vatt. = Varea/(1+r)^n$$

Dove "n" è il numero di anni necessari alla trasformazione, ed "r" è il saggio di sconto all'attualità da intendersi come una combinazione tra il tasso di interesse passivo sui capitali di prestito e quello del costo del capitale.

Premessi i su esposti cenni sul metodo utilizzato e sulle grandezze da ricercare, si procede ora alla determinazione del loro valore nel caso in esame e quindi alla determinazione dei Ricavi ed ai Costi:

#### Determinazione dei Ricavi Vc

Come analizzato e riportato in precedenza, sul Terreno in questione possono essere realizzati delle costruzioni di consistenza diversa, per un totale di mq. 8.000 vendibili.

Sono state fatte ricerche di mercato nella zona per le tipologie dei villini oggetto di stima, tipologia abbastanza frequente, in quanto il Comune di Ficulle ed anche quelli limitrofi, impongono caratteristiche di finitura dell'aspetto esterno molto curate e rispettose dell'ambiente.

Il prezzo di mercato, per questa tipologia di abitazioni, si attesta su di un valore medio di €/mq. 2.500,00, per cui essendo la consistenza vendibile pari a 8.000 mq. si ha un ricavo di : mq. 8.000 x €/mq. 2.500,00 = €. 20.000.000,00

**Ricavi Totali €. 20.000.000,00**

#### Determinazione dei Costi di Trasformazione

Si esaminano ora, e si valutano, i costi che occorre sostenere per la trasformazione dei terreni, in modo che alla fine del processo, su di essi vi sia realizzata la consistenza residenziale prevista nel Piano di Lottizzazione:

*Cc: costo puro di costruzione* - è il costo che affronta l'impresa che realizza fisicamente la costruzione della consistenza concessa nel Piano di Lottizzazione, pari a 8.000 mq.,

compresi i suoi utili.

Il costo viene stimato con procedimento comparativo, mediante indagine in zona e riferimento alle fonti dirette ed indirette del mercato delle costruzioni.

Dalle verifiche eseguite è risultato essere pari ad €/mq. 1.450,00, per cui il costo totale per la realizzazione degli mq. 8.000 è pari a:

$$\text{mq. } 8.000 \times \text{€/mq. } 1.450,00 = \text{€. } 11.600.000,00$$

*Cou – Costo opere urbanizzazione* - rappresenta il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio dei Villini, come: strade, parcheggi, zone a verde, pubblici e privati, illuminazione, impianto idrico, gas, telefonico, fognature.

Il costo per dette opere è stato stimato, mediante un computo di massima, in €. 950.000,00

*Cu- Oneri di urbanizzazione* - rappresentano i costi da sostenere per gli oneri da riconoscere al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per il contributo al costo di costruzione. Da informazioni assunte presso il Comune detti costi si possono prevedere nella misura del 9% del costo di costruzione e quindi:

$$\text{€. } 11.600.000,00 \times 9\% = \text{€. } 1.044.000,00$$

*Cp - Costo per la Progettazione e la Direzione dei Lavori* - rappresenta il costo per i compensi professionali da sostenere per la progettazione di massima ed esecutiva, la presentazione del piano di lottizzazione e per la direzione dei lavori. Detti costi si possono considerare, nel caso in esame, pari all'8% del Costo di Costruzione Cc e quindi:

$$\text{€. } 11.600.000,00 \times 8\% = \text{€. } 928.000,00$$

*Ccom - Costo Commercializzazione*: sono i costi da sostenere per la pubblicizzazione dell'iniziativa e la sua commercializzazione, si assumono pari al 1% sui ricavi previsti, per cui si ha: € 20.000.000,00 x 1% = € 200.000,00

*P – Profitto*: rappresenta l'utile lordo che l'imprenditore che realizza l'iniziativa si attende di ricavare dalla stessa, nel caso in esame si assume pari al 18% dei ricavi, per cui si ha: € 20.000.000,00 x 18% = € 3.600.000,00

*Ci – Costo imprevisti*: rappresenta il costo per eventuali imprevisti connessi sia

all'andamento della realizzazione, nel corso dei 5 anni previsti, sia alla vendita totale dell'edificato. Si assume un valore pari al 1% del Cc, per cui si ha:

$$€. 11.600.000,00 \times 1\% = €. 116.000,00$$

*Cf – Costi finanziari:* rappresentano gli oneri finanziari che l'imprenditore dovrà sostenere durante la durata dell'iniziativa.

Per la determinazione di detti costi occorre formulare alcune ipotesi:

- a) ipotesi sulla durata della fase di trasformazione del terreno, dalla presentazione dell'istanza per l'approvazione del piano di lottizzazione, al momento della vendita dell'ultimo immobile e quindi scaglionare in detto periodo sia i ricavi che i costi, pervenendo così alla individuazione dei flussi di cassa attivi e passivi e dei relativi saldi, in modo da evidenziare lo sbilancio e la sua durata.

Nella presente relazione si è stimato che il tempo necessario alla trasformazione del bene sia di 5 anni, e con detta ipotesi, sono stati calcolati i flussi di cassa ed i relativi saldi, prima del Profitto dell'imprenditore.

Nel prospetto riepilogativo allegato (all.13), sono state evidenziate tutte le grandezze relative ai ricavi ed ai costi, e per ciascuna di esse è stato spalmato il relativo valore secondo le previsioni temporali di realizzo, ricavando così i flussi di cassa attivi e passivi, a prescindere dal Profitto e quindi i loro saldi, da cui è stato possibile individuare i periodi ed importi di sbilancio di cassa e quindi gli interessi passivi dell'iniziativa, le risultanze sono:

- nell'anno iniziale "0" si ha un saldo negativo di €. 1.889.198,85
- nell'anno successivo uno saldo negativo di €. 2.354.798,30
- nel terzo anno un saldo negativo di €. 972.298,20

il saldo negativo medio è di €. 1.738.765,12 da considerarsi per un periodo medio di 1,5 anni.

- b) Determinazione del tasso da applicare a detto sbilancio negativo relativo agli oneri finanziari, e quindi fare delle ipotesi su quale tipo di capitale utilizzerà l'imprenditore interessato alla Lottizzazione, se cioè capitale a debito o capitale proprio o parte di uno e l'altro; per il primo il tasso di riferimento sarà quello dell'Euribor a sei mesi, mentre per il capitale proprio quello degli investimenti privi

di rischio (Btp a 5 anni).

Nella presente stima si è considerato che l'imprenditore faccia uso per il 50% del capitale proprio e per il 50 % ricorra al credito, che nel caso in esame potrebbe essere quello fondiario edilizio (inferiore al costo effettivo del denaro nel credito ordinario).

Il sottoscritto, ai fini della presente relazione, in considerazione che i tassi attuali di riferimento sopra indicati sono molto bassi, e che di contro la situazione politico - finanziaria internazionale è molto turbolenta, ritiene di considerare un tasso più cautelativo interpolato pari al 5%.

Per cui gli oneri finanziari sono pari a:

€. 1.738.765,12 x 5% x 1.5 = €. 130.000,00 (arrotondati)

**Costi Totali €. 18.668.000,00**

Applicando la formula  $V_{area} = V_c - C_{tot}$  si ha:

€. (20.000.000,00 - 18.668.000,00) = €. 1.332.000,00

**Il Valore dell'area è pari ad €. 1.332.000,00**

Il suddetto importo rappresenta il valore dell'area al termine del tempo necessario alla sua trasformazione pari a 5 anni.

Occorre ora attualizzare, con un appropriato *saggio*, detto valore per ricavare il Valore dell'Area al momento dell'inizio delle attività per la realizzazione del Piano di Lottizzazione, concetto espresso dalla formula:

$$V_{area_{att.}} = V_{area} / (1+r)^n$$

Dove "n" rappresenta il numero degli anni necessari alla trasformazione, nel caso in esame indicati in 5 anni.

"r" - rappresenta il saggio di sconto all'attualità che fa riferimento alla media aritmetica ponderata del costo del capitale di credito e del costo del capitale proprio; nella presente relazione si assume pari al 5%, per cui sostituendo detti valori nella formula si ha:

$$(1+r)^n = (1+0,05)^5 = 1,05^5 = 1,276$$



$1/1,276 = 0.78$ , per cui il Valore attualizzato dell'area oggetto di stima è:

**Il Valore attualizzato dell'area oggetto di stima è:**

$$\text{Vatt.} = 1.332.000,00 \times 0.78 = \text{€. } 1.038.960,00$$

### **Valore della Quota di Proprietà Vesta**

Si è evidenziato alla pag. 6 come il Consorzio Vesta e Genecost possiedono proprietà inserite nella iniziativa edilizia sopra esaminata per al 91,72 % del totale, per cui il Valore della loro area è:

$$\text{€. } 1.038.960,00 \times 91,72\% = \text{€. } 952.726,32$$

il valore della quota parte del 50% di proprietà del Consorzio Vesta quindi è:

$$\text{€. } 952,726,32 \times 0,50 = \text{€. } 476.363,13 \text{ importo che si arrotonda ad €. } 470.000,00.$$

Per quanto sopra espresso si ha che:

La quota parte della Proprietà del Consorzio Vesta dei terreni facenti parte del Piano di Lottizzazione come sopra descritto è:

**Valore quota Consorzio Vesta €. 470.000,00**

### **Osservazioni conclusive**

Lo scopo della Stima effettuata nella presente relazione è quello di individuare il più probabile valore di mercato della quota di proprietà del Consorzio Vesta dei Terreni facenti parte del Piano di Lottizzazione a suo tempo presentato dallo stesso Consorzio e da Genecost, al Comune di Ficulle nel febbraio 2002, al fine di mettere in condizione il Commissario Liquidatore, prof Emanuele D'Innella, di poter procedere alla vendita della stessa.

Le analisi, le considerazioni ed i conteggi esposti nella Relazione hanno tratto origine dall'esame del suddetto Piano ed hanno lo scopo di rendere edotto l'eventuale interessato all'acquisto della quota del Consorzio, di quanto a suo tempo definito tra i proponenti il Piano ed il Comune di Ficulle e far quindi emergere alcune importanti incombenze a cui dovrà adempiere.

Come detto al Piano partecipavano, oltre al Consorzio Vesta ed alla Genecost, promotori dell'iniziativa immobiliare, anche altri proprietari di particelle attigue, ciascuno per la sua quota così come evidenziato a pag. 6.

L'eventuale interessato ad acquisire le aree di proprietà del Consorzio Vesta, come individuate e stimate nella presente relazione, dovrà a parere del sottoscritto:

- contattare tutti i partecipanti al Vecchio Piano del 2002 per verificarne l'eventuale interesse a proseguire nella partecipazione e quindi a ripresentare una nuova proposta di Lottizzazione al Comune, od eventualmente stralciare quelli non più interessati;
- incaricare un tecnico per riformulare una nuova proposta che, in base alla conferma o meno dei vecchi partecipanti, potrà comportare la necessità di una nuova perimetrazione delle aree da inserire nel Piano e quindi una modifica alla consistenza delle stesse;
- seguire con il tecnico incaricato l'evolversi della pratica di approvazione del Nuovo Piano e della relativa Concessione;
- essere consapevole che nel caso di una vendita separata dell'area da lottizzare e dei due Casali, ancora da ultimare e di cui si dirà nel prosieguo, che attualmente sorgono sulla particella n. 97 del foglio 32, occorrerà procedere ad un frazionamento della stessa particella e di quella attigua n. 96 (che si ritiene al momento la più idonea), al fine di poter assegnare a ciascuno di essi una corte di circa mq. 1.500/2000.

all 13

**Prospetto riepiogo Ricavi - Costi- Flussi di cassa**

dati/ipotesi di partenza	
consistenza realizzabile mq.	8.000,00
costo unitario €/mq.	1.450,00
ricavo unitario €/mq.	2.500,00
ricavo totale	20.000.000,00

Ricavi	Valore unit.	Valore tot.	anno 0	anno 1	anno 2	anno 3	anno 4
<b>Totale Ricavi</b>	2.500,00	20.000.000,00	500.000,00	2.000.000,00	4.000.000,00	8.000.000,00	5.500.000,00
<i>scalfi attivi</i>			500.000,00	2.000.000,00	4.000.000,00	8.000.000,00	5.500.000,00

20.000.000,00

Costi	anno 0	anno 1	anno 2	anno 3	anno 4
Cc - costo puro costruzione	1.740.000,00 15%	3.480.000,00 30%	4.060.000,00 35%	1.740.000,00 15%	580.000,00 5%
Cp - progetti e D.L	928.000,00 8,0%	278.400,00 30%	278.400,00 30%	185.600,00 10%	92.800,00 10%
Ou - oneri concessione, urbanizzazione	1.044.000,00 9,0%	313.200,00 30%	313.200,00 30%	104.400,00 10%	
Cou - costi realizzazione opere urbanizzazione	950.000,00 20%	1.900.000,00 20%	2.237.500,00 25%	237.500,00 0,25	95.000,00 0,10
Cv - allacci utenze ecc	100.000,00 10%	10.000,00 10%	20.000,00 20%	30.000,00 30%	30.000,00 30%
Ccom - spese commercializzazione	200.000,00 10%	60.000,00 30%	40.000,00 20%	60.000,00 30%	20.000,00 10%
CI - costo per imprevisti	116.000,00 20%	23.200,00 20%	23.200,00 20%	23.200,00 20%	23.200,00 20%
<b>saldi passivi (escluso profitto)</b>	14.938.000,00	4.354.798,30	4.972.298,20	2.360.698,50	840.999,15
<b>saldi totali (escluso profitto)</b>	1.889.198,85	2.354.798,30	972.298,20	5.619.301,50	4.659.000,85

oneri finanziari	130.000,00	40.000,00	40.000,00	-	-
P - profitto	3.600.000,00	-	1.080.000,00	1.800.000,00	720.000,00
<b>Totale Costi</b>	18.668.000,00	4.404.798,30	6.092.298,20	4.180.698,50	1.560.999,15

18.668.000,00

Valore area 1.332.000,00

## Casali

Nei terreni di proprietà del Consorzio Vesta e Genecost srl, facenti parte del Piano di Lottizzazione, e precisamente nella particelle n. 97 del N.C.E.U, derivante dalla soppressione della particella n. 91, a sua volta derivante dalla particella n.5 (indicata come 5p nel Piano di Lottizzazione), sono presenti due vecchi Casali parzialmente risistemati, che nel prosieguo verranno indicati con le lettere "A" e "B".

I suddetti casali presentano delle problematiche comuni, riferite in particolare agli aspetti catastali ed urbanistici, che verranno di seguito analizzati, si proseguirà poi separatamente, per ognuno di essi, alla individuazione della loro consistenza ragguagliata, dei costi per completare il loro restauro e dei possibili ricavi ottenibili dalla loro vendita e quindi alla determinazione del loro più probabile valore di mercato.

### Aspetti Catastali

I Casali oggetto di stima, individuati con le lettere "A" e "B", sono siti su di un terreno situato nel territorio del Comune di Ficulle, Prov. di Terni, località Cipolla, originariamente censito al N.C.T. al foglio 32 particella n. 97, passata al N.C.E.U in data 11 febbraio 2009 (vedi allegata visura all. 14).

È importante a questo punto porre all'attenzione sul fatto che la suddetta particella ha una superficie di mq. 1990, ovviamente troppo esigua per poter conferire ai due Casali una loro adeguata corte, per cui si ritiene necessario che l'eventuale interessato all'acquisto di uno od entrambi i Casali oggetto di stima, dovrà provvedere ad eseguire un frazionamento e nuovo accatastamento, sia della particella 97 che di quelle attigue ritenute più idonee, in modo che ai rispettivi due immobili, venga attribuita una corte esclusiva di presumibili mq. 1.500/2000.

### Aspetti Urbanistici

Si riporta l'iter degli aspetti urbanistici che riguardano entrambi i Casali.

- I Casali furono realizzati intorno agli anni '50 ed adibiti a magazzini, casa colonica, ricoveri per animali ed attrezzi;
- nel 1997 essi furono in parte restaurati, a seguito di due concessioni edilizie, le n. 23 e 24, restauro poi interrotto a causa del Fallimento della allora proprietaria

Società Sogeag srl;

- il Consorzio Vesta e la società Genecost presentarono, in data 7 novembre 2000, con prot. 5664, al Comune di Ficulle, istanza per ottenimento di nuova Concessione Edilizia, mirante al completamento dei lavori di cui alle precedenti concessioni;
- la nuova Concessione fu rilasciata dal Comune in data 30 dicembre 2000, con il n. 44 (all. 15);
- in data 13 luglio 2004, i proprietari presentarono una dichiarazione di inizio attività (DIA) dei lavori di completamento dei Casali (all.16), accettata dal Comune in data 30 luglio 2004, con Determinazione Dirigenziale n. 1614 (all.17).

I lavori di completamento da eseguire, riguardavano l'esecuzione degli impianti idrico, elettrico, termico, di smaltimento dei liquami e la realizzazione di pavimenti e rivestimenti interni, dei sanitari, degli infissi interni ed esterni, la tinteggiatura delle pareti interne e la pavimentazione del marciapiede esterno.

Per sopraggiunte difficoltà economiche delle Società proprietarie, dei suddetti lavori ne furono eseguiti solo una minima parte, ma furono realizzati, in entrambi i Casali, alcuni interventi non in conformità con il progetto presentato con la DIA, come i porticati, e nel Casale grande (A), fu anche eliminata la scala esterna. Ad oggi mancano da eseguire, per entrambi gli immobili i seguenti lavori:

pavimentazione interna, del portico e del marciapiede di contorno all'immobile, infissi interni ed esterni, sanitari, impianti, tinteggiature interne, allacci ai pubblici servizi, sistemazione dell'area di pertinenza e rispetto.

Si prosegue ora ad esaminare separatamente i due Casali per individuarne il Valore di Stima

### **Casale "A"**

Il Casale è censito al N.C.E.U. al foglio del 32, particella 97 sub 2, del Comune di Ficulle, ha forma rettangolare e si sviluppa su due piani. (foto nn.1,2,3)

Per quanto riguarda la necessità di procedere ad un frazionamento e nuovo accatastamento della particella si è già detto.

### **Consistenza:**

- P.T. - una superficie lorda di mq. 110, altezza netta mt. 2,90
- P.1° - una superficie lorda di mt. 110, altezza variabile da mt. 2,70 a mt. 3,90
- Porticati: due porticati di mq. (31,00 + 31,00) = mq. 62

### *Consistenza ragguagliata:*

si considera per il P.T ed il 1° Piano un coefficiente K di ragguaglio pari ad 1, mentre per il portico un K = 0,40 per cui si ha:

- P.T - mq. 110 x 1 = mq. 110,00
  - p.1° - mq. 110 x 1 = mq. 110,00
  - portici: mq. 62 x 0,40 = mq. 24,80
- totale                      mq. 244,80

la consistenza ragguagliata del Casale "A" è quindi pari a **mq. 244,80**

### **Stato attuale dell'Immobile**

Nonostante l'abbandono da anni dell'immobile, il suo stato, anche grazie alla ottima qualità della sua struttura, si presenta in discreta situazione, ma è comunque circondato da rovi di ogni tipo, e da arbusti e fitta vegetazione che rende difficoltoso anche raggiungerlo.

Dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo è risultato che, per completare i lavori di finitura, occorre ancora eseguire:

pavimentazioni interne ed esterne, rivestimenti interni, pitture, infissi interni ed esterni, impianti, sanitari, sistemazioni esterne della corte.

### **Stima del Valore di mercato**

#### Stima dei Ricavi

La costruzione del Casale, per la parte già eseguita è ben fatta, le finiture esterne realizzate in pietra da taglio, sono tipiche del luogo e conferiscono all'immobile un aspetto gradevole e solido.

Da indagini eseguite sul posto è risultato che il mercato assegna a costruzioni del genere, con una area di corte di circa mq. 1.500/2000, un valore medio di €/mq. 2.500, per cui si ha:

**Ricavi** - mq. 244,80 x €/mq. 2.500,00 = **€. 612.000,00**,

**Stima dei Costi:**

a) *costo per terminare i lavori:*

i lavori per completare il restauro del Casale devono ancora essere terminati, per la realizzazione delle opere mancanti sopra menzionate, si stima occorra un costo di €/mq. 1.000,00, per cui:

mq. 244,80 x €/mq. 1.000,00 = **€. 244.800,00**

b) *costi per pratiche urbanistiche e catastali*

si è rappresentata la necessità di un frazionamento della particella n. 9 del fg. 32 per individuare una superficie di 1.500/2.000 mq da assegnare come corte al Casale.

Occorre inoltre sanare con il Comune di Ficulle le opere eseguite in difformità al progetto presentato con la DIA del 13 luglio 2004.

Si stima che le spese da sostenere per le suddette pratiche ed per eventuali sanzioni ed oneri, possano essere pari ad **€. 15.000,00**

**Costi totali** - **€.( 244.800,00 + 15.000,00) = €. 259.800,00**

**Valore di stima del Casale A**

Per le considerazioni su esposte, si stima che il Valore del casale sia:

**€.(612.000,00 – 259.800,00) = €. 352.200,00**

**Il Valore di stima del Casale "A" è pari ad €. 352.200,00**

Il Casale potrà avere a suo uso esclusivo uno spazio da adibire a posti auto di una superficie pari a 1mq/ogni 10 mq. di costruzione e cioè:

mq. 220/10 = mq. 22 da adibire a posto auto.

**Valore Quota Consorzio Vesta**

Il Consorzio Vesta possiede il 50% dell'intera proprietà che venne inserita nel Piano di Lottizzazione e quindi anche il 50% del valore dei suddetti Casali, e quindi nella ipotesi di una loro vendita separata da quella degli altri Terreni, si ha:

Casale "A": valore di Stima €. 352.200,00/2 = 176.100,00

**Valore della quota del Consorzio Vesta € 176.100,00**

### **Casale "B"**

Il Casale è censito al N.C.E.U, al foglio 32, particella n. 97 sub 3, del Comune di Ficulle, ha forma a "L", ha un solo piano, con una superficie lorda di mq. 54, ed altezza variabile da mt. 2,30 a mt. 3,40. Un piccolo porticato di mq. 14 è realizzato sul prospetto principale.

Il rivestimento esterno è in pietra del luogo, la copertura è a tetto a due falde con tegole. (foto nn. 4 e 5)

#### **Superficie ragguagliata:**

- P.T. mq. 54 x 1 = mq. 54,00
- portico mq. 19 x 0,40 = mq. 7,60
- totale superficie ragguagliata mq. 61,60

### **Stima del Valore di mercato**

#### **Stima dei Ricavi**

La costruzione del Casale, per la parte già eseguita, è ben fatta, le finiture esterne sono in pietra da taglio tipica del luogo e conferiscono all'immobile un aspetto gradevole e solido.

Da indagini eseguite sul posto è risultato che il mercato assegna a costruzioni del genere, con una area di corte esclusiva di circa mq. 1.500/2000, un valore medio di €/mq. 2.500, per cui si ha: mq. 61,60 x €/mq. 2.500,00 = **€ 154.000,00**

#### **Stima dei Costi:**

a) *costo per terminare i lavori:*

i lavori per completare il restauro del Casale devono ancora essere terminati, per la realizzazione delle opere mancanti sopra menzionate, si stima occorra un costo di €/mq. 1.000,00, per cui:

mq. 61,60 x €/mq. 1.000,00 = €. 61.600,00

b) costi per pratiche urbanistiche e catastali

si è rappresentata la necessità di un frazionamento e nuovo accatastamento della particella n. 97 e delle attigue, per individuare una superficie di 1.500/2.000 mq da assegnare come corte al Casale.

Occorre inoltre sanare con il Comune di Ficulle le opere eseguite in difformità al progetto presentato con la DIA del 13 luglio 2004.

Si stima che le spese da sostenere per le suddette pratiche ed per eventuali sanzioni ed oneri, possano essere pari ad €.10.000,00

**Totale Costi: €. (61.600,00 + 10.000,00) = €. 71.600,00**

**Valore di stima del Casale B**

Per le considerazioni su esposte, si stima che il Valore del casale sia di:

€. (154.000,00 – 71.600,00) = €. 82.400,00

**Valore di stima del Casale "B" è di €. 82.400,00**

Il Casale potrà avere a suo uso esclusivo uno spazio da adibire a posti auto di una superficie pari a 1mq/ogni 10 mq. di costruzione e cioè:

mq. 61,60/10 = mq. 6,16 da adibire a posto auto.

**Valori di Stima quota Consorzio Vesta**

Il Consorzio Vesta possiede il 50% dell'intera proprietà che venne inserita nel Piano di Lottizzazione e quindi anche il 50% del valore dei suddetti Casali, nella ipotesi di una loro vendita separata da quella degli altri Terreni, si ha:

Casale "B": Valore di Stima €. 82.400,00/2 = € 41.200,00

**Valore della quota del Consorzio Vesta € 41.200,00**

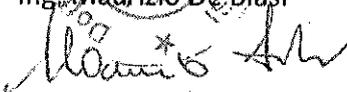
**Osservazioni Conclusive:**

il sottoscritto ritiene, a conclusione della Stima eseguita, di dover rimarcare e porre all'attenzione dell'eventuale Interessato ad acquisire la Proprietà di uno o di entrambi i Casali, i seguenti aspetti e necessità:

- a) Sarà necessario, in caso di vendita separata dell'area da lottizzare e dei due Casali, prima di definire l'acquisto e mediante le opportune deleghe da parte della Proprietà, procedere al frazionamento della particella su cui insistono i due Casali (97), e di quella attigua (96), ritenuta più idonea, in modo da assegnare a ciascuno di essi una superficie da adibire a corte esclusiva di circa 1.500/2.000 mq.
- b) Sarà necessario procedere alla sistemazione urbanistica, presso il Comune di Ficulle, relativa ai lavori di restauro in parte eseguiti non conformemente alla DIA del 13 luglio 2004.
- c) Si dovrà inoltre tener conto che comunque i Casali come sopra descritti e valutati, ricadono pur sempre in una zona omogenea, oggetto di un vecchio Piano di Lottizzazione del febbraio 2002, e che quindi, l'eventuale interessato al loro acquisto, ne dovrà rispettare vincoli e condizioni.

Roma, 2 maggio 2017

Il Tecnico estimatore  
INGEGNERE  
ROMA  
N° 127  
Ing. Maurizio De Blasi



16/2/2002  
prot. 859

all. 9

AL SIGNOR SINDACO  
DEL COMUNE DI FICULLE (TR)

Via Castel Maggiore n. 1  
Ficulle

Oggetto: richiesta approvazione Piano di Lottizzazione sito in Loc. Cipolla, Comune di Ficulle.

I sottoscritti:

“Consorzio Regionale Cooperative Edilizie VESTA” con sede in Roma p.zza Gandhi n.3 – 00144 – C.F.00493510580, P.IVA 00907521009, e Impresa Generale per Costruzioni GENECOST s.r.l.” con sede in Roma Via Gorizia n.19 – 00199 – C.F. 08114140588 P.IVA 01961991005, proprietari del terreno distinto nella planimetria catastale del suddetto Comune al foglio n. 32 p.lle n. 5/p, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 42, 50, 67, 68, 71, e al foglio n. 41 p.la n. 32, per complessivi 25.43.60 mq., compreso nella zona Ct3 del vigente P.di F., essendo in possesso di più del 51% (90.57%) del valore catastale dei terreni facenti parte la suddetta zona in applicazione dell’art.18 della Legge Regionale n.31

CHIEDONO

l’approvazione del Piano di Lottizzazione a firma dell’arch. Carlo Averardi con studio professionale in Orvieto Loc.tà Padella n.35 iscritto all’albo degli Architetti della Provincia di Terni al n.239.

Dichiarano inoltre che i sotto elencati proprietari, a completamento della superficie dell’intera zona Ct3, sono a conoscenza della progettazione prevista e non hanno posto riserva alcuna alla sua presentazione.

- società “Home Limited” è proprietaria del terreno distinto nella planimetria catastale del suddetto Comune al foglio n. 32 p.lle n. 23, 24, 25, 56, 77, 94, 95, per complessivi 9.970 mq;
- società “Prima” s.r.l. è proprietaria del terreno distinto nella planimetria catastale del suddetto Comune al foglio n. 32 p.la n. 28/p, per complessivi 9.970 mq;
- Sig.ra Gigliola Casaccia è proprietaria del terreno distinto nella planimetria catastale del suddetto Comune al foglio n. 32 p.lle n. 41, 49, 57, 70, 73, 74, per complessivi 11.508 mq;

- Sig.ra Marcella Cipolletti è proprietaria del terreno distinto nella planimetria catastale del suddetto Comune al foglio n. 41 p.lla n. 78, per complessivi 19.740 mq;

-  
Allegati in duplice copia:

- Tav. 1 – RELAZIONE TECNICA
- Tav. 2 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- Tav. 3 – STRALCIO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE
- Tav. 4 – PLANIMETRIA CATASTALE
- Tav. 5 – RILIEVO ALTIMETRICO STATO ATTUALE
- Tav. 6 – RILIEVO PLANOALTIMETRICO STATO ATTUALE
- Tav. 7 – SCHEMA DI LOTTIZZAZIONE
- Tav. 8 – SCHEMA ALLACCIO SERVIZI
- Tav. 9 – SCHEMA RETE FOGNANTE ACQUE NERE E BIANCHE
- Tav. 10 – SCHEMA RETE IDRICA
- Tav. 11 – SCHEMA ILLUMINAZIONE
- Tav. 12 – SCHEMA RETE ELETTRICA – TELEFONICA - GPL
- Tav. 13 – IDENTIFICAZIONE ZONE BOSCADE
- Tav. 14 – ZONIZZAZIONE
- Tav. 15 – TIPOLOGIE EDILIZIE
- Tav. 16 – PROFILI STATO ATTUALE – STATO DI PROGETTO
- Tav. 17 – PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- Tav. 18 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – STANDARD URBANISTICI
- Tav. 19 – SCHEMA DI CONVENZIONE
- Tav. 20 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Roma li

- “Consorzio Regionale Cooperative Edilizie VESTA”

Geom. Mario Lilli .....

- “l’Impresa Generale per Costruzioni GENECOST s.r.l.”

Geom. Gianfranco Di Matteo .....



all 10

Comune di FICULLE

Provincia di TERNI

# Deliberazione del Consiglio Comunale Copia

N. 15	OGGETTO: Approvazione piano di lottizzazione in zona turistico residenziale CT3 - Loc.CIPOLLA.
Data 22/04/2004	

L'anno **DUEMILAQUATTRO** il giorno **VENTIDUE** del mese **APRILE** alle ore 21,15 nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, in prima convocazione in sessione ordinaria, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

<b>CIUCHI</b>	<b>BERNARDINO</b>	<u>SI</u>	<u>NO</u>	<b>MARCHINO</b>	<b>MASSIMO</b>	<u>SI</u>	<u>NO</u>
<b>DI MICHELE</b>	<b>MARILENA</b>	<u>SI</u>	<u>NO</u>	<b>ANGELETTI</b>	<b>PALMIRO</b>	<u>SI</u>	<u>NO</u>
<b>CECCANTONI</b>	<b>FULVIA</b>	<u>SI</u>	<u>NO</u>	<b>URBANI</b>	<b>SANDRO</b>	<u>SI</u>	<u>NO</u>
<b>DI GIROLAMO</b>	<b>VALENTINO</b>	<u>SI</u>	<u>NO</u>	<b>BRACCHETTI</b>	<b>FABIOLA</b>	<u>SI</u>	<u>NO</u>
<b>COLOMBI</b>	<b>DOMENICO</b>	<u>SI</u>	<u>NO</u>	<b>BRANCACCIA</b>	<b>SIMONE</b>	<u>SI</u>	<u>NO</u>
<b>MARAVALLE</b>	<b>PIER FRANCESCO</b>	<u>SI</u>	<u>NO</u>	<b>CAPINI</b>	<b>VITTORIO</b>	<u>SI</u>	<u>NO</u>
<b>MASCHI</b>	<b>PAOLO</b>	<u>SI</u>	<u>NO</u>				

Assegnati n. 13      Presenti n.10  
 In carica n. 13      Assenti n.3

Risultano assenti i consiglieri: Urbani - Bracchetti e Brancaccia  
 Risulta altresì presente, in qualità di assessore non facenti parte del Consiglio il sig. Ing. Patrizio D'Alessio  
 Risultato che gli intervenuti sono in numero legale.

- Presiede il Signor **Ciuchi Bernardino** nella sua qualità di Sindaco e partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e curando la verbalizzazione della seduta il **Dr. Mario Giovanni Porcu - Segretario Comunale**

La seduta è pubblica.

Vengono nominati scrutatori i Signori: Capini - Maschi e Di Michele

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che sulla proposta della presente deliberazione hanno espresso parere **favorevole**,

- il responsabile della Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile (art.49, c.1, T.U. n. 267/2000), e per quanto riguarda la regolarità tecnica:

- il responsabile del servizio interessato (art. 49, c. 1, T.U. n. 267/2000);

- il segretario comunale (art. 49, c.2 e art. 97, c. 4b, T.U. n. 267/2000);

Viste in proposito le sottoscrizioni del proprio parere favorevole apposte dai singoli responsabili:

Il responsabile del servizio interessato: Geom. Luciani Adriano

F.10

## IL PRESIDENTE

riferisce.

Con istanza prot. n. 959 del 16/02/2002, il Consorzio Regionale Cooperative Edilizie VESTA con sede in Roma, P.zza Gandhi, n. 3, c.f. 00493510580 e Impresa Generale per Costruzioni GENECOST srl, con sede in Roma, Via Gorizia n. 19, c.f. 081141405488 hanno proposto un piano di lottizzazione della zona turistico residenziale CT3, in loc. Cipolla;

L'istanza è stata presentata ai sensi dell'art. 18, comma 3 della L.R. 31/97, in quanto i richiedenti possiedono il 90,56% dell'imponibile catastale delle aree basato sul reddito dominicale; la restante quota è posseduta dalle: Soc. Home Limited ( 2.17%), Prima (1.54%), Gigliola Casaccia (2.00%) e Marcella Cipolletti (3.73%).

La superficie territoriale d'intervento è di mq. 175.664 (depurata della superficie boscata di P.D.F., inedificabile e da cedere a titolo gratuito), il progetto prevede la realizzazione di n. 8 macro lotti per la realizzazione di edifici per abitazioni unifamiliari, bifamiliari e trifamiliari da 75 a 100 mq. netti, per un superficie complessiva di mq. 66.464 ed un volume massimo realizzabile di mc. 24.025.

E' prevista la realizzazione di: mq. 1.093 di parcheggi pubblici, mq. 6984 per servizi pubblici, mq. 6.445 di strade pubbliche.

Nella progettazione si è tenuto conto di un corretto inserimento ambientale:

- nell'uso dei materiali da costruzione e nella tipologia degli edifici, affinché gli stessi abbiano caratteristiche il più possibile vicine a quelle riscontrabili nella zona;
- nel tipo di insediamento, che prevede 12.229 mq. di parco pubblico oltre a 107.793 mq. di bosco ceduo.

La Commissione edilizia integrata, nella seduta del 26/04/2002, ha espresso parere favorevole dando indicazioni di dettaglio su alcuni elementi costruttivi.

Dopo breve discussione

## IL CONSIGLIO COMUNALE

-sentito quanto esposto;

-ritenuto di procedere all'approvazione del piano di lottizzazione in esame ed al relativo schema di convenzione, composto dai seguenti elaborati:

- relazione tecnica illustrativa,
- relazione idrogeologica,

- asseverazione di conformità,
- planimetria inquadramento territoriale,
- stralcio piano di fabbricazione e NTA,
- planimetria catastale,
- rilievo altimetrico, stato attuale,
- rilievo planoaltimetrico stato attuale,
- schema di lottizzazione,
- schema servizi ed allacci,
- schema rete fognante acque nere e bianche,
- schema rete idrica e gas,
- schema illuminazione pubblica e privata,
- schema rete Enel e Telecom,
- identificazione zone boscate,
- zonizzazione dati urbanistici,
- tipologie edilizie,
- profili stato attuale e stato di progetto,
- particolari costruttivi,
- norme tecniche di attuazione, standard urbanistici,
- schema di convenzione.

Con voti favorevoli n. 9 , astenuti n. 1 (Capini), contrari --, su n. 10 Consiglieri presenti e votanti per alzata di mano;

#### DELIBERA

-di approvare il progetto di lottizzazione in loc. Cipolla, zona CT3, redatto dal Dott. Arch. Carlo Averardi e composto dagli elaborati detti in narrativa;

-di approvare lo schema di convenzione redatto dall'ufficio tecnico comunale;

-di individuare nel responsabile del servizio, Geom. Adriano Luciani, il funzionario incaricato di intervenire alla stipula della convenzione;

-di incaricare l'ufficio tecnico comunale di effettuare ogni adempimento necessario per dare attuazione alla presente deliberazione ed in particolare inviare il piano di cui trattasi alla provincia di Terni ai sensi della legge regionale n. 26/89 e dell'art. 31 2° comma della legge regionale n. 31/97;

-di dare atto ai sensi dell'art. 20, comma 1, lett. a) della L.R. n. 01 del 18/02/044 che il piano di lottizzazione contiene precise disposizioni in materia planovolumetrica, tipologica, costruttiva e di destinazione d'uso.

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue :

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SINDACO

IL CONSIGLIERE ANZIANO

f.to Porcu

f.to Ciuchi

f.to Di Michelè

I sottoscritti responsabili, visti gli atti di ufficio:

**ATTESTANO**

che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'albo pretorio in data 23.04.2004, per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, c. 1, del T.U. n. 267/2000);
- è stata trasmessa al Co.Re.Co per il controllo preventivo di legittimità con nota in data \_\_\_\_\_ (art. 126, c. 1, del T.U. n. 267/2000);
- è stata trasmessa al Difensore Civico per il controllo eventuale di legittimità su iniziativa di 1/5 dei consiglieri comunali (art. 127, c. 1,2, del T.U. n. 267/2000);
- è stata trasmessa al Co.Re.Co. per iniziativa della Giunta con nota n.....in data..... (art. 127, c. 3, del T.U. n. 267/2000);

Dalla residenza municipale 23/04/2004

I RESPONSABILI DEI SERVIZI  
PUBBLICAZIONE E PROTOCOLLO

F.to Patrizia Muzi

F.to Maurizio Stollo

E' copia conforme all'originale

Ficulle, 23/04/2004

Il Responsabile della pubblicazione

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione è stata :

- affissa all'albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal 23/04/2004 al 08/05/2004 (art. 124, c. 1, del T.U. n. 267/2000);
- trasmessa con nota n..... in data..... al Difensore Civico a richiesta dei consiglieri per il controllo nei limiti delle illegittimità denunciate (art. 127, c. 1,2, del T.U. n. 267/2000);
- comunicata al Prefetto con nota n..... del ..... (art. 135, c. 2, del T.U. n. 267/2000);

che la medesima è divenuta esecutiva il giorno: 03.05.2004

- perché dichiarata immediatamente esecutiva (art. 134, c. 4, del T.U. n. 267/2000);
- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c. 3, del T.U. n. 267/2000);
- decorsi 15 giorni dalla ricezione del Difensore Civico (art. 127, c. 1,2, del T.U. n. 267/2000);
- decorsi 30 giorni dalla trasmissione dell'atto al Co.Re.Co. (art.133, c. 4, del T.U. n.267/2000);
- avendo il Co.Re.Co. comunicato con nota n.....in data....., di non aver riscontrato vizi di legittimità (art. 134, c. 1, del T.U. n. 267/2000).

Dalla Residenza Comunale, li 08/05/2004

IL SEGRETARIO COMUNALE

Porcu

f.to.....

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla Residenza comunale, li 08/05/2004

IL SEGRETARIO COMUNALE

Porcu

# CONVENZIONE RELATIVA AL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA CT3

nel comune di Ficulle località CIPOLLA

-REPUBBLICA ITALIANA-

L'anno ,                    il giorno                    del mese di                    in

avanti a me dott.

sono comparsi i signori:

- Luciani Adriano, nato a Ficulle il 03/04/1960, il quale interviene non in proprio ma in nome e per conto del comune di Ficulle, con sede in Ficulle via Castel Maggiore n.1, (cod. fisc. 00177610557), nella sua qualità di responsabile del servizio tecnico ai sensi dell'art. 107 del T.U. approvato con D.Lgs n. 267 del 18/08/2000, del regolamento generale sull'ordinamento dei servizi e relativo decreto del Sindaco in virtù di Delibera del Consiglio Comunale n. .... del ..... e della Giunta Comunale n. 134 del 15/11/200, delibere che in copia autentica si allega alla presente convenzione sotto le lettere rispettivamente A) e B);
- Geom. Mario Lilli, nato a ..... il ..... residente a ....., c.f. .... che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante del "Consorzio Regionale Cooperative Vesta", con sede in P.zza Gandhi n. 3, 00144 Roma, c.f. 00493510580., P.IVA 00907521009;
- Geom. Gianfranco di Matteo, nato a ..... il ..... residente a ....., c.f. .... che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante dell'Impresa Generale per Costuzioni GENECOST s.r.l., con sede in via Gorizia n. 19, 00199 Roma, c.f. 08114140588, P.IVA 01961991005;
- Sig.ra Patrizia Adami, nata a ..... il....., residente a ..... c.f. ...., che interviene al presente atto in qualità di amministratore unico dell Soc. Prima s.r.l., con sede in via S. Allende 14, 01023 Bolsena (VT), c.f. .... P. IVA 01434840565;
- Sig.ra Casaccia Gigliola nata a Roma il 17/08/1944, e residente in Ficulle strada Cipolla n.1 c.f. CSC GLL 44M57 H501S;

- Valenzia Kevin, nato il 23/06/1956 a Sliema, Malta, , che interviene al presente atto in qualità di amministratore unico della società "Home Limited" , con sede in Merchants Street —n.167 Valletta Malta, p.IVA 01770031209;
- Marcella Cipolletti .....

1. I componenti delle cui identità personali io ufficiale rogante sono certo, senza l'assistenza dei testimoni, per avervi di comune accordo e con il mio consenso espressamente rinunciato, come ne hanno facoltà, ai sensi dell'art. 48 della legge notarile,

Premettono

- che il Consorzio Regionale Cooperative Vesta, e l'Impresa Generale per Costruzioni GENEKOST s.r.l., sono proprietari dei seguenti terreni: foglio n. 32 p.lle 5/p, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 42, 50, 67, 68, 71, foglio n. 41 p.la 32 ricadenti in tutto o in parte in zona turistico residenziale Ct3, per una superficie catastale totale pari a mq 248.740;
- la società "Prima s.r.l." è proprietaria dei seguenti terreni: foglio n. 32 p.la 28/p ricadente in tutto in zona turistico residenziale Ct3, per una superficie catastale totale pari a mq 2.722;
- la Sig.ra Casaccia Gigliola è proprietaria dei seguenti terreni: foglio n. 32 p.lle 41, 47, 48, 49, 57, 70, 73, 74, ricadente in tutto in zona turistico residenziale Ct3, per una superficie catastale totale pari a mq 11.548;
- la Società "Home Limited" è proprietaria dei seguenti terreni: foglio n. 32 p.lle 23, 24, 25, 56, 77, 94, 95, ricadente in tutto in zona turistico residenziale Ct3, per una superficie catastale totale pari a mq 9.970;
- la sig.ra Marcella Cipolletti è proprietaria dei seguenti terreni: foglio n. 41 p.la 78, ricadente in tutto in zona turistico residenziale Ct3, per una superficie catastale totale pari a mq 19.740;

del Programma di Fabbricazione, del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'igiene ed è stato esaminato dalla Commissione Edilizia la quale ha espresso parere favorevole nella seduta del 26/04/2002, parere n. 12/2002, indicando alcuni suggerimenti, inserite nelle norme tecniche di

attuazione dello strumento urbanistico attuativo, a cura degli uffici comunali;

- che il Consiglio Comunale ha approvato il piano di lottizzazione e la bozza della presente convenzione, con Delibera n.....;
- che la regione dell' Umbria, ha preso atto, ai sensi della L.R. 26/89, della lottizzazione proposta, con Determinazione n. .... del .....
- che i lottizzanti come sopra rappresentati, hanno dichiarato di essere disposti ad assumersi tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
- che il presente progetto costituisce la riproposizione, previo adeguamento alla normativa sopravvenuta, di una precedente proposta definitivamente decaduta per decorrenza dei termini, durante il periodo di vigenza della stessa;
- che, le disposizioni attuative della legge n. 10/77, il D.P.R. 380 del 06/06/2001 e la L.R. n.1 del 18/02/2004, sopravvenute successivamente alla L.R. n.53/74, hanno indicato l'incidenza economica delle opere a carico del lottizzante;
- che il comune di Ficulle, viene in seguito denominato nel presente atto anche brevemente "Comune";
- tutto ciò premesso e considerato, gli intervenuti convengono e stipulano quanto segue:

**ART.1)** - Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

**ART.2)** - La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità: alle previsioni del programma di fabbricazione vigente, nonché in conformità dello stralcio (tavole n. 1, 14 e 18, rispettivamente relazione tecnica, zonizzazione e norme tecniche di attuazione del piano attuativo), del progetto di lottizzazione allegate, in copia conforme all'originale sotto le lettere: C), D) ed E) che formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

**ART.3)** - I lottizzanti, ciascuno per i propri diritti ed in solido per l'intero in relazione al disposto del paragrafo 1-5° comma dell'Art. 28 Legge n.1150 del 17/8/1942 e successive modifiche, dell'art.3 comma 4 della legge regionale n. 53/74, della L.R. n.31/97 e della L.R. n.27/2000, si obbligano per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione come indicate nel piano di lottizzazione allegato. A scomputo parziale del

contributo di cui all'Art.5 della legge 28/1/1977 n.10, il lottizzante per se e suoi aventi causa si impegnano a realizzare direttamente le seguenti opere di urbanizzazione primaria:—A)- STRADE DI LOTTIZZAZIONE; B)-SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO; C)-FOGNATURE SEPARATE PER ACQUE BIANCHE E NERE; D)-RETE IDRICA; E)-CANALIZZAZIONE RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA e TELEFONO e DATI; F)-RETE GAS; G)- PUBBLICA ILLUMINAZIONE; H)VERDE ATTREZZATO PRIMARIO; I) REALIZZAZIONE E PAVIMENTAZIONE DEL TRATTO DI STRADA TRA LA STRADA COMUNALE DEI POGGI E L'INIZIO DELLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE; L) RETE IDRICA, CANALIZZAZIONI RETE ELETTRICA, TELEFONICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE, NEL TRATTO DI STRADA INDICATO AL PUNTO I).

Resta convenuto che i singoli richiedenti dei permessi a costruire od altro atto equipollente dovranno corrispondere, nelle forme di legge:

-Il contributo relativo all'adeguamento delle infrastrutture generali per l'incremento di utenza e quello per opere di urbanizzazione secondaria, stabilito ai sensi delle disposizioni vigenti al momento della formazione dei singoli procedimenti, scomputando, nei modi e forme di legge, le opere poste a carico del lottizzante, esclusivamente con la presente convenzione per tipologia di opere di urbanizzazione.

**ART.4)** - Le opere di urbanizzazione elencate al precedente articolo sono realizzate a cura e spese dei concessionari conformemente ai progetti esecutivi, predisposti dal lottizzante ed approvati dal Comune. Le opere di cui trattasi e le relative aree di sedime e di pertinenza, passeranno in proprietà al Comune stesso nei modi e forme di legge, il quale ne assumerà la gestione e la manutenzione, salvo le garanzie previste ai commi successivi. Il concessionario si impegna ad ultimare le opere di urbanizzazione primaria a suo carico entro 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione. A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti ai sensi della presente convenzione, il lottizzante ha rilasciato a favore del Comune di Ficulle una garanzia, per l'importo di € 432.500,00 pari al costo di costruzione delle opere poste a carico della lottizzante, mediante ..... Copia conforme di detta garanzia è allegata al presente atto sotto la lettera F). Gli importi come sopra indicati sono stati determinati con riferimento al costo di costruzione delle opere di urbanizzazione come valutato sulla base del prezzario regionale attualmente vigente. La fideiussione può essere ridotta su richiesta

del concessionario in relazione alla avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione tenendo conto, per la parte delle opere ancora da eseguire del loro residuo costo in rapporto anche all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali ISTAT, nei limiti previsti dal regolamento edilizio vigente. Il Comune provvede a svincolare la polizza fideiussoria entro due mesi dall'esito positivo del collaudo, che dovrà avvenire entro 3 mesi dalla richiesta da parte dei lottizzanti od eventuali aventi causa. Tale termine si interrompe automaticamente qualora non sia messa a disposizione del Comune tutta la documentazione richiesta o si riscontrassero vizi od incompletezze delle opere.

**Art.5)** Alla richiesta di collaudo dovranno essere allegati tutti i documenti previsti dalla normativa vigente al momento della presentazione dell'istanza ed in particolare: certificati di idoneità dei materiali impiegati, completi di dichiarazione del direttore dei lavori e della ditta esecutrice, che gli stessi sono stati effettivamente utilizzati per i lavori di cui trattasi, copia autentica verbale di prima verifica impianti di terra, ai sensi del D.P.R. 27/04/1955 n. 547 e successive modificazioni ed integrazioni, ed eventuali verifiche periodiche, documentazioni e certificato di collaudo ai sensi del D.M. 12/12/1985 e, se ricorre, della legge 1086/71 e/o del D.P.R. 380/01, sulle opere in calcestruzzo armato, certificato di regolare esecuzione o di collaudo ed idoneità, da parte del Direttore dei Lavori o di un tecnico incaricato di tutti i manufatti e servizi, anche preesistenti, ricadenti all'interno delle aree che dovranno essere oggetto di cessione al comune, anche se non soggetti a specifico collaudo secondo le norme vigenti, descrizione analitica delle opere realizzate a firma del Direttore dei Lavori, rilievo digitale delle opere di urbanizzazione in formato CAD GIS o successivi secondo le norme ed i formati vigenti al momento della richiesta di collaudo delle opere.

**Art.6)** - Nel caso in cui il collaudo non risultasse positivo il comune avrà facoltà di assegnare al lottizzante o suoi aventi causa un congruo termine, non superiore a 6 mesi, per l'eliminazione dei vizi od anomalie riscontrate, oppure di provvedere direttamente utilizzando, senza bisogno di alcun preavviso, la fideiussione posta a garanzia degli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

**Art.7)** - La cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti al comune, dovrà avvenire entro 2 mesi dall'esito positivo del collaudo delle stesse. Resta stabilito che fino alla data della cessione di cui al presente articolo, da effettuarsi nei modi e forme di legge, è fatto obbligo al lottizzante, o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, di provvedere a tutti gli oneri di funzionamento e

---

manutenzione di dette opere a sua completa cura e spese, fatta eccezione per quei servizi pubblici (quali acquedotto, reti gas, energia elettrica telefonica e simili) che per loro natura non potrebbero garantire il servizio alle eventuali utenze allacciate, se non nella completa disponibilità dei soggetti gestori. A garanzia di tale obbligo e della corretta esecuzione, il concessionario dovrà allegare alla richiesta di collaudo delle opere a suo carico, una polizza fideiussoria di importo non inferiore ad un decimo di quello originariamente attribuito alle opere di urbanizzazione primaria, adeguatamente rivalutata fino alla data della richiesta di collaudo. Il collaudo avrà carattere provvisorio per mesi 24, termine entro il quale le opere dovranno intendersi in garanzia ed ogni eventuale difetto evidenziatosi dovrà essere eliminato a cura e spese del lottizzante o suoi aventi causa.

**ART.8)** - All'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire o altro atto equipollente sarà determinata la quota di contributo di cui all'art.6 della Legge 28/1/1977 n.10. Il pagamento di detto contributo dovrà avvenire secondo le modalità e con le garanzie stabilite dalla legge. Resta stabilito il divieto di costruire edifici all'interno delle zone boscate e di quelle dove è geologicamente sconsigliata l'edificazione.

**ART.9)** - La polizza fideiussoria di cui al precedente art. n. 4 dovrà avere durata iniziale minima non inferiore ad anni uno. Gli eventuali supplementi di premio dovranno essere pagati dal contraente in rate anticipate fino alla liberazione da parte del Comune degli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente Convenzione. In apposita clausola contenuta nella polizza fideiussoria o sua appendice dovrà essere appositamente dato atto che il mancato pagamento del premio non potrà essere opposto al beneficiario, al fine del permanere della validità della garanzia prestata.

**ART.10)** - Per l'esecuzione delle opere di competenza dei lottizzanti e da questi direttamente da eseguire, di cui all'art.3 del presente atto, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi a firma di tecnici abilitati, secondo le norme vigenti, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami i lottizzanti dovranno attenersi. I lavori dovranno essere eseguiti sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico comunale o di tecnico all'uopo incaricato. Il collaudo dei lavori stessi è riservato alla esclusiva competenza dell'Ufficio Comunale o di un Tecnico all'uopo incaricato. Il funzionario incaricato della vigilanza dovrà redigere apposita relazione sull'andamento dei lavori e sulla congruità delle garanzie prestate, almeno ogni 3 anni. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere

direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della o dei lottizzanti ed a spese dei medesimi, utilizzando le garanzie prestate e rivalendosi in caso di insufficienza delle stesse nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto nei termini stabiliti o con le modalità previste ed il Comune l'abbia messo in mora, con un preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi, oppure in ogni altro caso previsto dalle normative vigenti.

Il rilascio del permesso di costruire od altro atto equipollente per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti, è subordinato alla preventiva presentazione da parte della ditta esecutrice o delle ditte esecutrici, ciascuna per la parte di propria competenza, di una garanzia, anche mediante polizza fideiussoria, pari al 10% del costo di costruzione delle opere ad essa affidate, valutate dal direttore dei lavori, sulla base dei progetti approvati e del prezziario regionale vigente al momento. Tale cauzione rimarrà a garanzia dell'esatto compimento e della corretta esecuzione delle opere, per un tempo di due anni dalla data di collaudo o dei singoli collaudi delle opere. Ferme restando le garanzie previste dalle norme vigenti il Comune, fino alla data dello svincolo potrà in ogni momento utilizzare detta o dette cauzioni, previo invito alla ditta esecutrice o suoi aventi causa di provvedere alla riparazione di eventuali vizi o difetti, qualora la stessa non vi abbia provveduto nel tempo di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. Qualora i proprietari lottizzanti eseguano in proprio le opere sono ugualmente tenuti alla presentazione della garanzia di cui trattasi. Le eventuali ditte esecutrici delle opere di urbanizzazione dovranno presentare insieme alla garanzia un atto d'obbligo, con firma autenticata da parte del Segretario comunale o di altro funzionario abilitato, nel quale dichiarano di essere a perfetta conoscenza degli obblighi ad esse derivanti dalla presente convenzione.

**ART.11)** - La Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi agli edifici da costruire. Il rilascio dei permessi di costruire od altro atto equipollente relativo ai singoli lotti è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria od all'impegno da parte dei lottizzanti o degli interessati, in base a convenzione od atto d'obbligo, di esecuzione delle stesse contemporaneamente alla costruzione degli edifici. È consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, a carico dei lottizzanti, in due fasi, considerando come opere eseguibili nella seconda fase esclusivamente la pavimentazione delle strade ed il verde pubblico.

**ART.12)** - Gli impianti e tutti i servizi (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione del gas e telefonica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di uso pubblico), nelle quantità indicate nelle tavole di lottizzazione e nel presente atto passeranno gratuitamente di proprietà al Comune dietro sua richiesta quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, anche prima dei termini sopra indicati.

**ART.13)** - Qualora i lottizzanti procedano ad alienazione di tutte o parte delle aree lottizzate, indipendentemente dagli obblighi trasferiti agli acquirenti, gli stessi, rimarranno in ogni caso solidalmente obbligati di tutti gli oneri derivanti dalla presente convenzione, fatta salva la possibilità di modifica della presente, nei modi e forme di legge e successiva formalizzazione con atto pubblico registrato e trascritto con la quale gli acquirenti subentrano negli oneri ed obblighi.

**ART.14)** - Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle per il collaudo, verifiche ed accertamenti, ed ogni altro onere conseguente saranno a totale carico dei lottizzanti.

**ART.15)** - L'utilizzazione da parte dell'Amministrazione comunale di Ficule delle garanzie rilasciate dai lottizzanti, come di ogni altra facoltà derivante alla stessa Amministrazione, dalla presente convenzione costituisce un diritto pieno ed esclusivo a favore della stessa, che non richiede alcun preavviso per essere esercitato ed a tal fine il lottizzante non potrà proporre nessuna eccezione o rivalsa. Tale principio dovrà essere esplicitamente riportato nella polizza fideiussoria, nella quale dovrà essere espressamente previsto l'obbligo da parte della garante di pagare a semplice richiesta richiesta entro e non oltre giorni 15 dalla richiesta stessa, le somme garantite indipendentemente dalle eventuali eccezioni del contraente obbligato e senza il beneficio della preventiva escussione dello stesso.

**ART.16)** - In seguito alla presente convenzione si conviene inoltre che il comune di Ficule, nell'osservanza di tutte le norme al tempo vigenti:

- 1) rilascerà i permessi di costruire od altro atto equipollente, nei limiti di cui al piano di lottizzazione in premessa;
- 2) rilascerà i certificati di agibilità degli edifici e manufatti dopo l'ultimazione della prima fase delle relative opere di urbanizzazione primaria, anche prima del collaudo delle stesse, previa

verifica di esistenza e funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria medesime (dichiarata dal Direttore dei Lavori dei singoli edifici o delle opere infrastrutturali), nel rispetto delle norme igienico sanitarie, di sicurezza ed ambientali e procedurali al tempo vigenti;

- 3) provvederà anche tramite il soggetto gestore alla posa della rete idrica fino alla località Poggi, ove mancante, di caratteristiche tali da assicurare alle costruzioni realizzate una quantità di acqua potabile totale disponibile, non inferiore a 0,7 litri/sec.;
- 4) potrà realizzare, anche tramite soggetti gestori, nell'area prescelta, l'impianto di depurazione, alla cui costruzione il lottizzante contribuisce con un importo pari ad euro 28.000,00 più I.V.A.;
- 5) eseguirà le eventuali procedure di acquisizione di aree necessarie per l'esecuzione di ulteriori opere di adeguamento dei pubblici servizi da eseguirsi a cura del lottizzante.

Le opere a carico del comune di Ficulle non potranno eccedere il controvalore in ogni caso il contributo netto da corrispondere dal o dai lottizzanti ai sensi del titolo terzo della L.R. n. 1/2004, qualora di minore importo.

Il o la lottizzante si impegna, per se o suoi aventi causa a realizzare inoltre:

2. L'allaccio (con condotte separate per acque bianche e nere) alla rete fognante pubblica nel tratto esterno alla lottizzazione fino all'impianto di trattamento od all'incrocio con i collettori generali. Le opere di cui sopra dovranno essere realizzate in conformità ai progetti redatti dagli Uffici comunali e/o soggetti gestori delle reti pubbliche, con modalità e tempi utili per consentire l'agibilità degli edifici la rete idrica per il tratto compreso fra le località Poggi e l'inizio della lottizzazione, completa di serbatoio di compenso;
3. A scemuto di parte degli oneri da corrispondere per opere di urbanizzazione secondaria, fino alla concorrenza di € 51.645,69, di importo netto delle opere esclusa I.V.A., a progettare e realizzare i lavori di sistemazione del campo di calcetto ed area circostante, in loc. San Cristoforo, il progetto dovrà essere presentato in tempo utile per essere approvato dal comune di Ficulle entro mesi sei dalla data di sottoscrizione della presente convenzione; i lavori completati entro mesi diciotto dallo

stesso termine. Qualora il lottizzante, per sua scelta, richieda solo una parte dei permessi di costruzione degli edifici previsti nella presente lottizzazione, per cui le opere eseguite a scomputo risultassero eccedenti l'importo effettivamente dovuto, l'eccedenza rimarrà incamerata a favore del comune di Ficulle e potrà essere utilizzata dal lottizzate o suoi aventi causa per eventuali interventi successivamente assentiti sulla medesima area.

A garanzia degli ulteriori oneri derivanti dal presente articolo il lottizzante o suoi aventi causa, prima del rilascio di qualsiasi concessione edilizia per la realizzazione degli edifici, dovrà presentare idonea garanzia di importo non inferiore al costo di costruzione delle opere da realizzare a sua cura, IVA compresa.

**ART.17)** - Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa espresso riferimento alle norme di legge e regolamenti vigenti in materia.

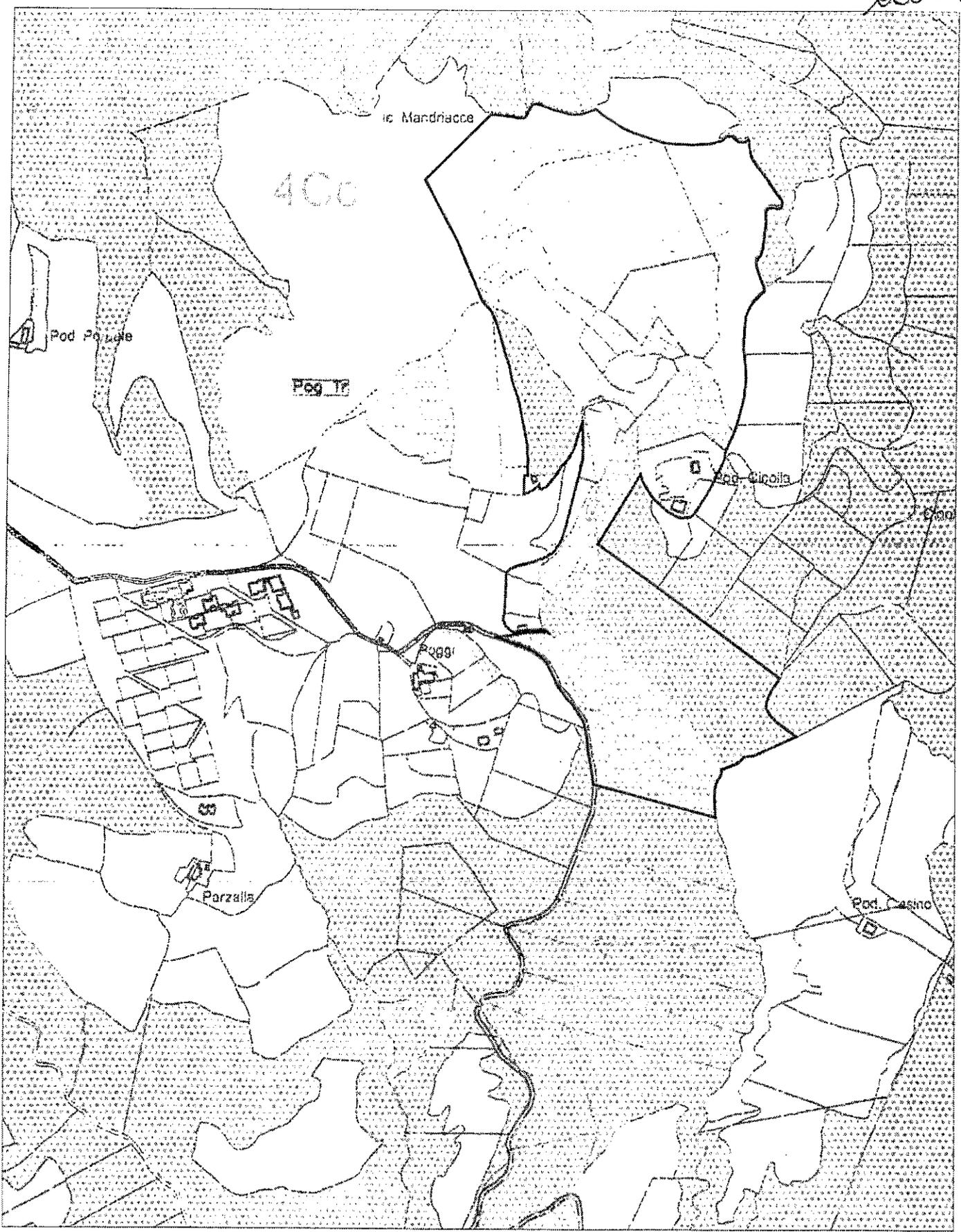
**ART.18)** - Richiesto io Ufficiale rogante.... ho ricevuto il presente atto composto di n. facciate e parte della presente, redatte da persona di mia fiducia ed in parte da me stesso, ne ho dato lettura alle parti che lo hanno trovato conforme alle loro volontà, dispensandomi dalla lettura degli allegati, e con me lo sottoscrivono.

all. 11

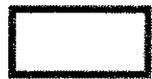
Art. 27.

(Programmi di riabilitazione urbana)

5. Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, e' sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilita' degli immobili ed e' abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennita' espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennita' puo' essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprieta' immobiliari site nel comune.



PRG-S Ambiti territoriali



Delimitazione area Cipolla

# AMBITI TERRITORIALI e MACROAREE



Limite territorio Comunale

Ambiti Territoriali Urbani

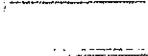
Ficulle-San Cristoforo  
San Lazzaro  
Olevole  
Sala



Unita' di Paesaggio



Elettrodotto



Metanodotto



Zona soggetta a vincolo di cui al Decreto del  
Dirigente regionale per i Beni Culturali e  
Paesaggistici dell' Umbria del 30-01-2009

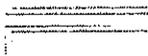
## INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI



Macroaree Cs Centro Storico



Macroaree Co di Completamento



Macroaree Es di Espansione

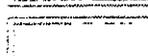


Macroaree Ts Turistiche

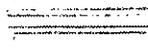
## INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI



Macroaree Ip per insediamenti  
Artigianali e Industriali



Macroaree It per  
insediamenti Turistici



Macroaree Ca per  
Attivita' Estrattive

## INSEDIAMENTI PER SERVIZI



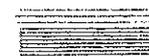
Macroaree per  
Servizi Generali



Macroaree per  
Impianti Sportivi



Macroarea per  
Parco Urbano



Macroarea per  
Protezione Civile  
( Accoglienza Scoperta )

AC

Accoglienza Coperta

ARE

Area Attesa Scoperta

AAC

Area Attesa Coperta

CCO

Centro Operativo Comunale

ED

Deposito



Macroaree per  
Attrezzature Cimiteriali

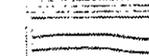


Macroaree per  
Impianti Tecnologici

## INFRASTRUTTURE



Ferrovia ed  
aree di pertinenza



Viabilita' Esistente  
ed aree di pertinenza



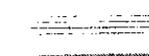
Viabilita' di Progetto  
ed aree di pertinenza



Rete Escursionistica  
di Interesse Regionale



Rete Escursionistica  
di Interesse Locale

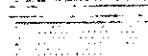


Percorsi Pedonali

## SPAZIO RURALE



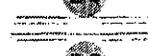
Corsi d' Acqua



Aree boscate



Beni Culturali Sparsi



Beni Culturali Sparsi  
con possibilita' di ampliamento  
fino a mq 100

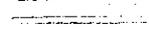


Allevamenti Zootecnici

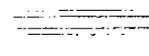
## Zone Agricole



Zone Ep  
ad Elevata produttivita'



Zone Ec  
Conservazione del territorio  
e del paesaggio agrario

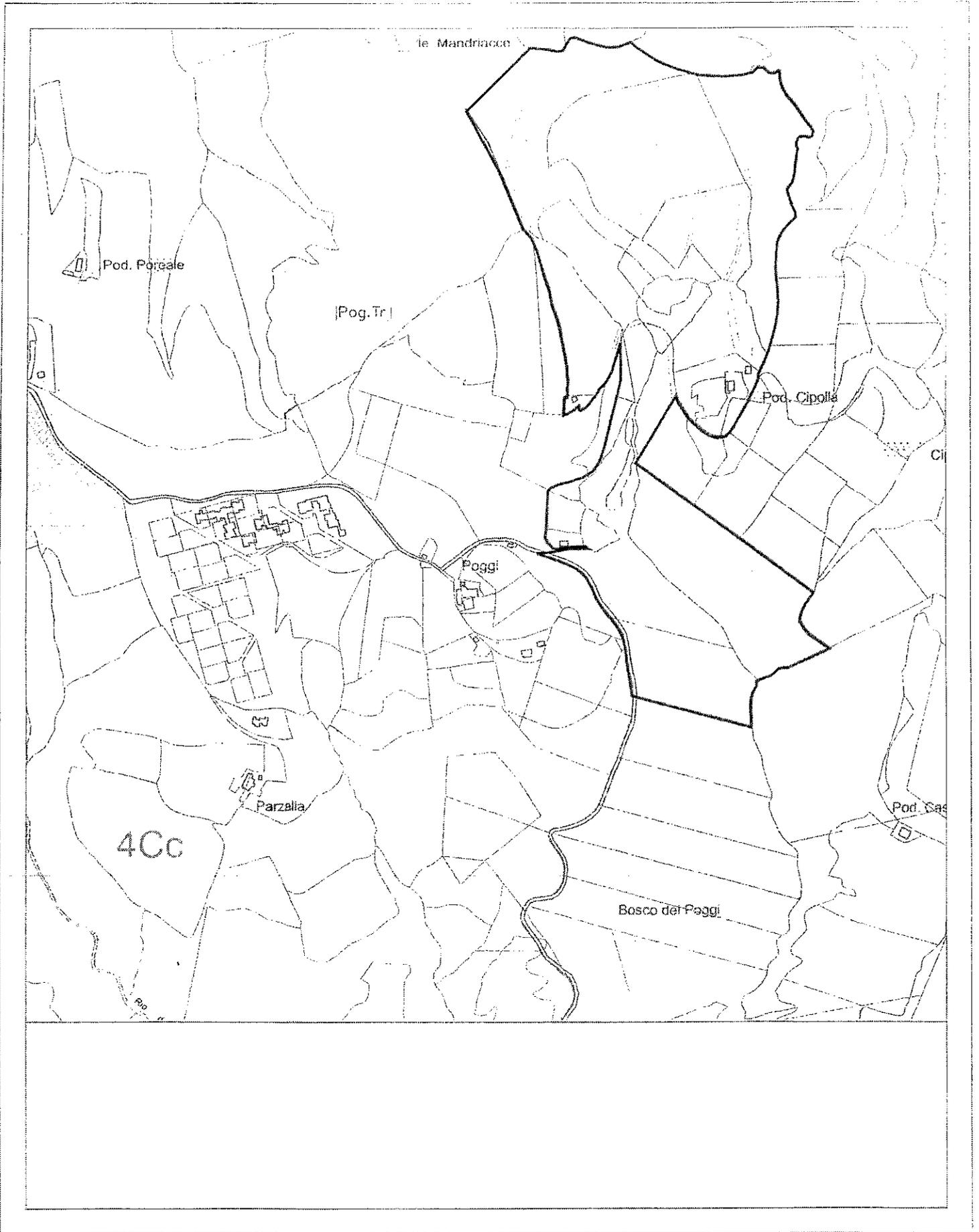


Zone Em  
Marginali ordinarie

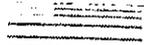
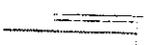
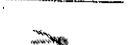
PRG-S Ambiti territoriali - legenda



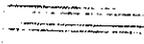
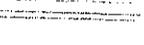
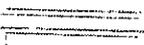
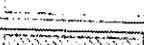
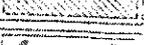
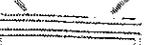
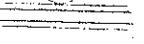
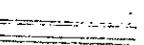
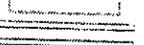
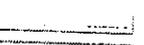
Delimitazione area Cipolla



## ELEMENTI di CARATTERE GENERALE

	Confine Comunale	INFRASTRUTTURE	
	Ambiti Territoriali Urbani		Ferrovia ed aree di pertinenza
	Unita' di Paesaggio		Viabilita' Esistente ed aree di pertinenza
	Unita' ad elevata diversità floristico-vegetazionale		Viabilita' di Progetto ed aree di pertinenza
	Allevamenti Zootecnici		Strada Panoramica
	Corsi d' Acqua Alveo		Limite del Centro abitato
	Aree boscate		Elettrodotto
	Coni di Visuale		Metanodotto

## VINCOLI

	Rispetto Stradale		Aree di Interesse geologico
	Rispetto Ferroviario		Perimetro S.T.I.N.A. M.Peglia e Selva di Meana
	Rispetto pozzi D.Leg. 152/99		Aree di particolare Interesse Naturale e Ambientale
	Rispetto Cimiteriale		Zone contigue alle A.N.P.
	DPA Elettrodotti		Aree di Interesse Faunistico
	Rispetto del Centro Storico		Pascoli da Tutelare e da Riqualificare
	Beni Culturali Sparsi		Corridoi Faunistici
	Beni Culturali Sparsi con possibilita' di ampliamento fino a mq 100		Aree Sensibili
	Aree di Rischio Archeologico		Perimetro di Vigilanza
	Area soggetta a Bonifica		Perimetro Zone P.A.I.-R3
	Vincolo art. 142 D.L.42/2004		Idoneita' geologico-ambientale vedi tav.11 Studio Geologico
	Vincolo Idrogeologico		Rispetto dei Corsi d'acqua Fasce A-B-C vedi Studio Idraulico

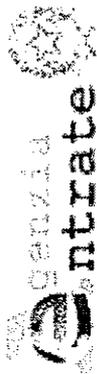
PRG-S Vincoli legenda



Delimitazione area Cipolla







Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 21/04/2017 - Ora: 15.21.35

Visura n.: T219983 Pag: 1

Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/04/2017

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FICULLE ( Codice: D570)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di TERNI Foglio: 32 Particella: 97

## Area di enti urbani e promiscui dal 28/01/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	32	97	-	ENTE URBANO	ha are ca 19 90		Dominicale Agrario	Tipo mappale del 28/01/2009 protocollo n. TR0014361 in atti dal 28/01/2009 (n. 14361.1/2009)
<b>Notifica</b> Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 32 particella 91 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 32 particella 96								

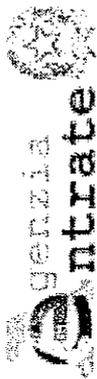
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 23/05/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	32	91	-	SEMINATIVO 4	ha are ca 6 78 30		Dominicale Euro 157,64 L. 305.235	FRAZIONAMENTO del 23/05/1997 in atti dal 23/05/1997 (n. 894.1/1997)
<b>Notifica</b> Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 32 particella 5 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 32 particella 90 - foglio 32 particella 92								

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

cell. 14



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 21/04/2017

Data: 21/04/2017 - Ora: 15.21.35 Fine

Visura n.: T219983 Pag: 2

## Situazione degli intestati dal 13/02/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC RESP LIM SOGEAG CON SEDE IN ROMA		
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 23/05/1997 in atti dal 23/05/1997 Registrazione: (n. 894.1/1997)			

## Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO REGIONALE COOPERATIVE EDILIZIE VESTA SOC. COOP. A RESP. LIM. con sede in ROMA	00907521009	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 28/01/2009
2	GENECOST IMPRESA GENERALE PER COSTRUZIONI - S.R.L. con sede in ROMA	01961991005	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 28/01/2009
DATI DERIVANTI DA SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/02/1997 Voltura in atti dal 28/05/1998 Repertorio n.: 46 Rogante: TRIBUNALE Sede: ORVIETO Registrazione: UR Sede: ORVIETO n. 220 del 11/04/1997 (n. 440.1/1998)			

## Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita' Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito	
1	32	5		-	SEMINATIVO 4	22 49 50		Dominicale L. 1.012.275	Agrario L. 899.800	Impianto meceanografico del 02/01/1971
Notifica				Partita		1420				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC RESP LIM SOGEAG CON SEDE IN ROMA		
DATI DERIVANTI DA Impianto meceanografico del 02/01/1971			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/05/2017

Data: 02/05/2017 - Ora: 17.11.00 Fine

Visura n.: T299854 Pag: 1

**Dati della richiesta**  
Comune di FICULLE ( Codice: D570)  
Provincia di TERNI  
**Catasto Fabbricati**  
Foglio: 32 Particella: 97 Sub.: 1

### Bene comune non censibile dal 11/02/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		32	97	1							
Indirizzo: STRADA CIPOLLA piano: F.											

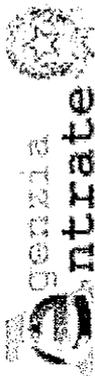
COSTITUZIONE del 11/02/2009 protocollo n. TR0023190 in atti dal 11/02/2009 COSTITUZIONE (n. 473.1/2009)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/05/2017

Data: 02/05/2017 - Ora: 17.12.33 Segue

Visura n.: T300803 Pag: 1

**Dati della richiesta** Comune di FICULLE ( Codice: D570)

Provincia di TERNI

**Catasto Fabbricati** Foglio: 32 Particella: 97 Sub.: 2

### INTESTATI

1	CONSORZIO REGIONALE COOPERATIVE EDILIZIE VESTA SOC. COOP. A RESP. LIM. con sede in ROMA		00907521009	(1) Proprieta' per 1/2
2	GENECOST IMPRESA GENERALE PER COSTRUZIONI - S.R.L. con sede in ROMA		01961991005	(1) Proprieta' per 1/2

### Unità immobiliare dal 02/04/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		32	97	2			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 02/04/2010 protocollo n. TR0048138 in atti del 02/04/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 26411/2010)
Indirizzo STRADA CIPOLLA piano: T-1;												
Annotazioni di stadio: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorieta' prot. n. 47808 del 01/04/2010												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/02/2009

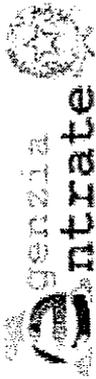
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		32	97	2			in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 11/02/2009 protocollo n. TR0023190 in atti dal 11/02/2009 COSTITUZIONE (n. 473.1/2009)
Indirizzo STRADA CIPOLLA piano: T-1;												

### Situazione degli intestati dal 11/02/2009

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	CONSORZIO REGIONALE COOPERATIVE EDILIZIE VESTA SOC. COOP. A RESP. LIM. con sede in ROMA	GENECOST IMPRESA GENERALE PER COSTRUZIONI - S.R.L. con sede in ROMA	COSTITUZIONE del 11/02/2009 protocollo n. TR0023190 in atti dal 11/02/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 473.1/2009)			
1					00907521009	(1) Proprieta' per 1/2
2					01961991005	(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 02/05/2017 - Ora: 17.12.33 Fine

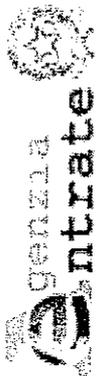
Visura n.: T300803 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/05/2017

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/05/2017

Data: 02/05/2017 - Ora: 17.13.08 Segue

Visura n.: T301142 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FICULLE ( Codice: D570)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di TERNI Foglio: 32 Particella: 97 Sub.: 3

## INTESTATI

1	CONSORZIO REGIONALE COOPERATIVE EDILIZIE VESTA SOC. COOP. A RESP. LIM. con sede in ROMA	00907521009	(1) Proprieta' per 1/2
2	GENECOST IMPRESA GENERALE PER COSTRUZIONI - S.R.L. con sede in ROMA	01961991005	(1) Proprieta' per 1/2

## Unità immobiliare dal 02/04/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	97	3					VARIAZIONE del 02/04/2010 protocollo n. TR0048139 in atti dal 02/04/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 2642.1/2010)
Indirizzo STRADA CIPOLLA piano: T;									
Annotazioni di stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorieta' prot. n. 47813 del 01/04/2010									

## Situazione dell'unità immobiliare dal 11/02/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	97	3					COSTITUZIONE del 11/02/2009 protocollo n. TR0023190 in atti dal 11/02/2009 COSTITUZIONE (n. 473.1/2009)
Indirizzo STRADA CIPOLLA piano: T;									

## Situazione degli intestati dal 11/02/2009

1	CONSORZIO REGIONALE COOPERATIVE EDILIZIE VESTA SOC. COOP. A RESP. LIM. con sede in ROMA	00907521009	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
2	GENECOST IMPRESA GENERALE PER COSTRUZIONI - S.R.L. con sede in ROMA	01961991005		(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA				(1) Proprieta' per 1/2
COSTITUZIONE del 11/02/2009 protocollo n. TR0023190 in atti dal 11/02/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 473.1/2009)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Termini Imerese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 02/05/2017 - Ora: 17.13.09 Fine

Visura n.: T301142 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/05/2017

Visura telematica

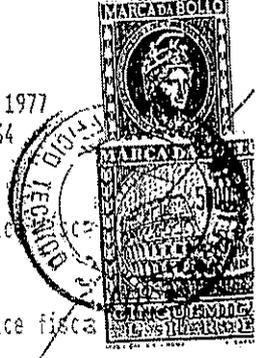
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

all. 15

COMUNE DI FICULLE  
Prov. di Terni  
UFFICIO TECNICO

CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO ART. 1 L. n.10 del 28.01.1977  
Concessione N. 44 Pratica Edilizia N. 100/2000 Protocollo N. 5664

I L RESPONSABILE DEL SERVIZIO



Vista la domanda protocollo n. 5664 del 07/11/2000 di:

Consorzio Regionale Cooperative Edilizie VESTA, con sede in Roma - P.zza Gandhi n°3, codice  
00493510580;

Costruzioni GENECOST S.r.l. , nato a il e residente in Roma - Via Gorizia n°19, codice fisca  
081141440588;

rappresentata da:

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:

Arch. Averardi Carlo- Loc. Padella n°35 - Orvieto VRR CRL 53T08 H501V -

la CONCESSIONE edilizia per eseguire, in questo Comune, in località Cipolla sul terreno distinto in catasto al foglio  
n.32, mappale n.9, i lavori di,

TIPOLOGIA INTERVENTO: ristrutturazione edilizia art. 31 let. d) L.457/78;

OGGETTO: Completamento dei lavori di cui alla conc. edilizia n°24/97,23/97.

-Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale n. 12 del 11/12/2000;

-Visto l'art. 6 della legge n. 127 del 15/05/1997, -visto l'art. 13 del regolamento comunale sull'ordinamento generale  
dei servizi; -vista la legge n. 10 del 09/01/1991 e successive modifiche ed integrazioni;-Visti gli atti tecnici e  
amministrativi; - Visto il parere dell' Ufficio tecnico comunale -Visti i regolamenti comunali d'igiene e di edilizia;  
- Viste le leggi: 05.08.1978 n. 457, 25.03.1982 n. 94, 17 agosto 1942 n. 1150, 6 agosto 1967 n. 765, 28 gennaio 1977  
n. 10, 28 febbraio 1985 n. 47, 29 giugno 1939 n. 1497, 8 agosto 1985 n. 31; Viste le leggi regionali n. 53 del  
02.09.1974, n. 19 del 08.03.1980, n. 28 del 08.04.1980, n.32 dell' otto giugno 1981, n. 52 del 27.12.83, e n. 26 del  
18.08.1989; visto il Regio decreto 27.07.1927 n. 1443, Visto il D.P.R. N; 915 del 10.09.1982-Vista la legge comunale e  
provinciale; Visto il D.Lgs. N.152 del 11/05/1999, vista al legge regionale n. 9 del 22.01.1979, -visto il D.P.G.R.  
30.12.1985 n. 648; -Vista la legge 02.02.1974 n. 64 e successivi decreti e disposizioni attuative -Visti gli strumenti  
urbanistici comunali ed ogni altra disposizione vigente in materia di cave, tutela: urbanistica, paesaggistica,  
idrogeologica, igienica, anti infortunistica ed ambientale.Dato atto che, ai fini del rilascio della presente  
concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977 n. 10: a) per  
quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione mediante: ;  
b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione mediante: -----

C O N C E D E

a:Consorzio Regionale Cooperative Edilizie VESTA - Costruzioni GENECOST S.r.l.rappresentata da - - - -  
di eseguire i lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia: edilizia, di igiene e  
polizia locale, in conformità dell'istanza presentata e secondo la perfetta regola d'arte, perché l'opera riesca  
solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema  
costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza di tutte le norme vigenti e delle seguenti prescrizioni ed avvertenze.

PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un  
funzionario dell'Ufficio Tecnico, previo richiesta da parte del titolare della autorizzazione edilizia, o del  
direttore dei lavori, da presentare almeno dieci giorni prima del previsto inizio dei lavori;
- 2) - E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti  
sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
- 3) - Per le costruzioni eseguite in difformità dell'autorizzazione trova applicazione la legge 28 febbraio 1985, n. 47  
ed ogni altra disposizione vigente al momento dell'opera;
- 4) -Il titolare della autorizzazione, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni  
osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente  
autorizzazione, nei limiti previsti dalle norme vigenti, per ciascuno di essi;
- 5) - La presente autorizzazione viene rilasciata sotto la specifica condizione che i disegni, come tutti gli altri  
elaborati di progetto, nonché ogni elemento o dato indicato corrispondano a verità. In caso contrario è da ritenersi  
nulla e di nessun effetto.

Per una più agevole esecuzione delle opere e rispetto delle disposizioni in vigore, a titolo puramente indicativo e  
ferme restando le norme vigenti si riportano le seguenti AVVERTENZE GENERALI.

- 1)- Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 2)- I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.

- 3)- Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
  - 4)- Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
  - 5)- Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione rilasciata dalla competente autorità. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta degli uffici comunali, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
  - 6)- Per manomettere il suolo pubblico dovrà essere ottenuto apposito provvedimento abilitativo, rilasciato dall'Ente competente.
  - 7)- Gli elementi costituenti la recinzione del cantiere od altri ripari debbono essere imbiancati, o rivestiti con pellicola riflettente, agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levare del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.
  - 8) - L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
  - 9) - Il rilascio dell'autorizzazione non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.
  - 10) Prima dell'inizio dei singoli lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria dell'immobile, Committente delle opere, -Impresa -Progettista -Direttore ed Assistente dei lavori - Una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani, estremi della presente autorizzazione e di ogni altro provvedimento abilitativo, necessario per la esecuzione delle opere nel rispetto delle norme vigenti. Nel caso in cui siano previsti interventi di realizzazione, rifacimento od integrazione degli impianti di cui all'art.1 commi 1 e 2 della legge n. 46/90, il cartello deve riportare il nome dell'installatore o degli installatori degli impianti e, qualora sia previsto il progetto, il nome del progettista dell'impianto o degli impianti.
  - 11) - Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare dell'autorizzazione dovrà darne immediata notizia all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di sua competenza.
  - 12) Indipendentemente dal rilascio della presente, l'esecuzione delle opere è subordinata alla preventiva acquisizione di tutte le altre autorizzazioni e provvedimenti abilitativi eventualmente richiesti dalle norme vigenti.
  - 13) Il presente provvedimento può essere annullato in ogni momento per motivi di autotutela, pubblica incolumità od utilità ed in ogni altro caso previsto dalle norme vigenti.
  - 14) I materiali di risulta o quelli provenienti dalla lavorazione dovranno essere smaltiti od accatastati in conformità alle disposizioni del D. lgs. n. 22 del 05/02/1997 e successive modifiche ed integrazioni.
  - 15) Dovranno trovare applicazione tutte le cautele e tecniche adatte affinché non si producano: rumori molesti, polveri od altre circostanze che possano turbare la quiete, la salute e l'igiene pubblica.
  - 16) La presente autorizzazione ha natura personale ed ogni traferimento di diritti e/o subingresso, anche per cause di morte, è soggetto alle norme di cui all'art. 4 della legge 28.01.1977 n. 10.
  - 17) Eventuali acque reflue o percolanti dovranno essere smaltite in conformità al D. lgs n. 152 del 11/05/1999.
  - 18) Il titolare della autorizzazione, prima di dare inizio ai lavori, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore. Questi ultimi devono comunicare al Sindaco, negli stessi termini, l'accettazione dell'incarico loro affidato. Tutte le comunicazioni di cui trattasi dovranno essere redatte su modello conforme a quello distribuito dal comune di Ficulle.
  - 19) E' fatto obbligo al concessionario provvedere al collaudo statico, degli impianti ecc. delle opere eseguite, prima della richiesta del certificato di abitabilità o agibilità, nei casi previsti dalle norme vigenti. A tale fine dovrà essere scrupolosamente osservata la legge 2 febbraio 1974 n. 64 e successive modifiche e decreti attuativi.
  - 20) - Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche;
- I lavori dovranno essere iniziati entro il 30/12/2001 pena la decadenza e ultimati entro il 30/12/2003; se non ultimati nel termine stabilito, in conformità ed analogia dell'art. quinto comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dovrà essere richiesta nuova autorizzazione per la parte non ultimata.
- Dalla residenza municipale, il 30/12/2000



RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Ing. Adriano Luciani)

Il sottoscritto dichiara di avere ritirato oggi 30/12/2000 l'originale della presente autorizzazione con n. 7 allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato. Dichiara inoltre l'esattezza dei dati fiscali ed anagrafici dei richiedenti e progettisti, sopra riportati e la conformità della presente al progetto presentato.

IL DICHIARANTE

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned below the text 'IL DICHIARANTE'.



COMUNE DI FICULLE  
provincia di Terni  
UFFICIO TECNICO

Bollo  
□ 10,33

Prot. n. ....

Del .....

## denuncia di inizio attività

art. 20 e 21 L.R. Umbria n. 1 del 18/02/2004

AL responsabile dell'area tecnica del comune di Ficulles ai sensi degli art. 20 e 21 della L.R. n.1 del 18/02/2004

Le sottoscritte :

- "Consorzio Regionale Cooperative Edilizie VESTA" con sede in Roma p.zza Gandhi n.3 - 00144 - C.F.00493510580, P.IVA 00907521009, legalmente rappresentata dal Geometra Mario Lilli,
- "Impresa Generale per Costruzioni GENECOST s.r.l." con sede in Roma Via Gorizia n.19 - 00199 - C.F. 08114140588 P.IVA 01961991005, legalmente rappresentata dal Geometra Gianfranco Di Matteo in qualità di proprietarie

### degli immobili

posti in Comune di Ficulles, località Cipolla, foglio n.32, particella n.9, n.8  
ricadente:

-ai sensi dello strumento urbanistico vigente in zona Ct3, turistico residenziale

vincoli:

- sismico ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20/03/2003;
- idrogeologico R.D. n. 3257 del 1923;

denuncia ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. n.1 del 18/02/2004, attuativa del T.U. dell'edilizia approvato con D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m., l'esecuzione delle seguenti

### OPERE,

tipologia:

- L.R. n. 1/2004 manutenzione straordinaria art. 3 lettera b);
- D.P.R. 380/01 manutenzione straordinaria art. 3 lettera b);

oggetto: completamento dei lavori interni agli immobili non eseguiti con C.E. n.44 del 30.12.2000- pratica edilizia n.100/2000 prot. 5664.

elenco opere ancora da eseguire:

- la realizzazione dell'impianto elettrico;
- la realizzazione dell'impianto idrico;
- il completamento dell'impianto termico;
- il completamento dell'impianto di smaltimento dei liquami per sub-irrigazione;
- la realizzazione dei pavimenti e dei rivestimenti interni;
- il montaggio dei sanitari e delle rubinetterie;
- il montaggio degli infissi interni ed esterni;
- la tinteggiatura delle pareti interne;
- la pavimentazione del marciapiede esterno;

## DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto di intervento è:  
EDIFICIO A - magazzini al piano terra e residenziale al piano primo;  
EDIFICIO B -- magazzini;

## DICHIARANO DI ESSERE A CONOSCENZA:

-CHE LE OPERE NON POTRANNO ESSERE INIZIATE PRIMA DI TRENTA GIORNI DALLA DATA DI RICEVIMENTO DELLA PRESENTE,

-di essere tenuto ad affidare l'esecuzione delle opere ad una impresa esecutrice abilitata, ai sensi del D.lgs. N 626/94, del D.Lgs. n. 494/96 e sue modifiche ed integrazioni e come previsto dal regolamento edilizio comunale.

-che l'intervento dovrà essere obbligatoriamente eseguito sotto la direzione di un tecnico abilitato secondo le norme vigenti;

-che al termine dell'intervento, prima dell'uso dell'immobile, dovrà essere acquisito il certificato di agibilità dello stesso (oppure acquisito il certificato del direttore dei lavori, che attesta la conformità dell'opera al progetto presentato unitamente alla presente denuncia, completo degli estremi di ricevuta dello stesso, da parte del competente ufficio comunale).

-che l'intervento non è soggetto a contributo di costruzione;

-di essere a conoscenza che, salva eventuale diversa comunicazione, il responsabile del procedimento è Il Geom. Adriano Luciani, responsabile del servizio tecnico del comune di Ficulle.

## CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DELL'IMMOBILE

I sottoscritti dichiarano di non essere a conoscenza di fatti che possano pregiudicare la conformità urbanistica edilizia dell'immobile interessato dalla presente denuncia, in seguito a quanto a diretta conoscenza e per avere fatto eseguire apposita ricerca in tal senso dall' Arch. Carlo Averardi iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Terni al n.239.

Elenco precedenti autorizzazioni, concessioni, nulla osta ed atti abilitativi ai fini urbanistici ed edilizi relativi all'immobile/i oggetto della presente denuncia:

**C.E. n.44 del 30.12.2000- pratica edilizia n.100/2000 prot. 5664.**

Allega alla presente denuncia i documenti previsti dal regolamento edilizio e dalle istruzioni predisposte dagli uffici comunali competenti ed ai fini delle rispettive responsabilità dichiara l'intervento sui seguenti soggetti:

### titolo,

Progettista e Direttore dei Lavori Arch. Carlo Averardi iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Terni al n.239, con studio professionale in Orvieto Loc,tà Padella n.35, C.F. VRRCRL53T08H501V;

### impresa esecutrice,

"Impresa Generale per Costruzioni GENECOST s.r.l." con sede in Roma Via Gorizia n.19 – 00199 – C.F. 08114140588 P.IVA 01961991005

## DIRITTI DI PRESENTAZIONE O RILASCIO

Si allega attestazione di versamento n. .... del ..... eseguito presso ..... di □ ....

### Allegati:

- domanda D.I.A. + asseverazione;
- grafici in duplice copia;
- documentazione fotografica in duplice copia;
- CD ROM con tutta la documentazione in formato PDF.

-progettista;

direttore dei lavori

impresa

Ficulle li

i denuncianti

“Consorzio Regionale Cooperative Edilizie VESTA”

Geom. Mario Lilli

“l’Impresa Generale per Costruzioni GENECOST s.r.l.”

Geom. Gianfranco Di Matteo

Informativa ai sensi della legge 675/96

I sottoscritti (tutti i firmatari) dichiarano di autorizzare il trattamento dei dati personali, contenuti nella presente denuncia e relativi allegati e di essere informati che gli stessi saranno trattati in conformità alle norme vigenti, in forma cartacea e/o informatizzata, dagli uffici comunali per il procedimento richiesto ed anche da soggetti terzi incaricati dalla Pubblica Amministrazione, per la loro conservazione, esclusivamente per l'assolvimento degli obblighi previsti dalla legge e regolamenti, anche comunali in materia.

-progettista;

direttore dei lavori

impresa

“Consorzio Regionale Cooperative Edilizie VESTA”

Geom. Mario Lilli

“l’Impresa Generale per Costruzioni GENECOST s.r.l.”

Geom. Gianfranco Di Matteo

## **ASSEVERAZIONE DI CONFORMITÀ**

Il sottoscritto Arch. Carlo AVERARDI iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Terni al n.239, con studio professionale in Orvieto Loc.tà Padella n.35, progettista dell'intervento di cui alla presente denuncia di inizio attività, come individuato in precedenza, titolare della redazione degli elaborati tecnici e grafici allegati, consapevole della propria responsabilità penale che assume ai sensi dell'articolo 481 del codice penale e dell'articolo 76 del T.U. approvato con D.P.R. n. 445 del 2000, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità degli atti,

### **ASSEVERA**

La conformità delle opere da realizzare:

- agli strumenti urbanistici approvati ed a quelli adottati;
  - al regolamento edilizio vigente;
  - ai piani di settore, ed alle disposizioni in materia di standard;
  - il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
  - il rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - la sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento proposto (o della convenzione oppure dell'atto d'obbligo per la loro realizzazione) e la fattibilità dei collegamenti ai servizi pubblici e tecnologici a completa cura e spese del soggetto proponente il presente intervento;
- La presente asseverazione fa esplicito riferimento alla documentazione allegata alla presente denuncia di inizio attività, che ne costituisce parte integrante come individuata nell'elenco;

### **DICHIARA**

- tipologia intervento:** manutenzione straordinaria L.R. n. 1/2004 art. 3 lettera b, D.P.R. 380/01 art. 3 lettera b
- oggetto:** completamento dei lavori interni agli immobili non eseguiti con C.E. n.44 del 30.12.2000- pratica edilizia n.100/2000 prot. 5664.
- immobile:** posti in Comune di Ficulle, località Cipolla, foglio n.32, particelle n.9, 8.

La veridicità, la esattezza e la completezza degli elaborati tecnici allegati alla presente denuncia, in supporto cartaceo ed informatizzato ed in particolare la perfetta rispondenza della documentazione informatizzata alle copie stampate su carta; inoltre che sull'area/immobile gravano i seguenti vincoli:

-**elenco di tutti i vincoli presenti:**

- sismico ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20/03/2003;
- idrogeologico R.D. n. 3257 del 1923;

**In relazione alla normativa in materia di prevenzione incendi, che:**

- il progetto non è soggetto al parere dei Vigili del Fuoco, in quanto l'attività non rientra fra quelle soggette a tale adempimento ai sensi della vigente normativa;

**In relazione alla disciplina in materia di vincoli paesistici, che:**

- il progetto non è soggetto ad autorizzazione di nessun tipo ai fini paesistici in quanto l'area/l'immobile ricade in zona priva di qualsiasi vincolo in tal senso;

**-In relazione alla presenza di altri vincoli:**

- sismico ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20/03/2003;
- idrogeologico R.D. n. 3257 del 1923;

non sono necessari atti abilitativi in quanto l'intervento non riguarda opere strutturali e opere esterne di movimenti terra;

**-In relazione alle norme civilistiche ed ai rapporti di vicinato, che l'intervento richiesto:**

-è conforme alle norme del codice civile ed alle norme integrative previste dagli strumenti urbanistici e dal regolamento edilizio, vigenti ed adottati, nel comune di Ficulle e non lede alcun diritto di terzi;

**-in relazione alle opere di urbanizzazione**

-che saranno previsti all'uso i seguenti servizi in fase di progetto:  
servizio idrico e fognario Comunale.

## **OPERE DA ESEGUIRE**

**elenco opere da eseguire:**

- la realizzazione dell'impianto idrico;
- la realizzazione dell'impianto elettrico;
- il completamento dell'impianto termico;
- il completamento dell'impianto di smaltimento dei liquami per sub-irrigazione;
- la realizzazione dei pavimenti e dei rivestimenti interni;
- il montaggio dei sanitari e delle rubinetterie;
- il montaggio degli infissi interni ed esterni;
- la tinteggiatura delle pareti interne;
- la pavimentazione del marciapiede esterno;

**-descrizione generale dell'immobile e del sito;**

L'immobile e l'annesso oggetto di intervento sono stati realizzati presumibilmente intorno agli anni 50, a servizio del fondo agricolo limitrofo.

Nel vigente P.d. F. del Comune di Ficulle ricadono in zona Ct3 "Turistico Residenziale", con destinazione d'uso originaria a magazzino, rimessa attrezzi agricoli e parte abitazione contadina

I lavori di manutenzione straordinaria richiesti riguardano la realizzazione delle opere interne necessarie al completamento dell'intervento precedentemente autorizzato con C.E. n.12/2001 del 19.04.01 – p.e. n.19/2001 prot. 965.

**-descrizione di ciascuna opera indicata nell'elenco opere da eseguire:**

- fornitura e posa in opera di tubazioni in polipropilene all'interno dei locali tecnici, dei bagni, delle cucine, per la distribuzione di acqua calda e fredda. Predisposizione all'allaccio idrico e di scarico per gli apparecchi igienico – sanitari (wc, lavabo, bidet, doccia, lavandino cucina). Gli scarichi saranno realizzati in PVC di diametro adeguato e saranno convogliati ad un pozzetto esterno all'edificio.

- Punto luce, punto di comando, punto tv e telefono, il tutto sottotraccia fornito e posto in opera comprensivo di scatole di derivazione, morsetti a mantello, conduttori del tipo H07V-K di sezione minima di fase e di terra pari a mmq 1.5, scatola portafrutto incassata a muro, il frutto, la placca in materiale plastico o metallico, la tubazione in PVC autoestingente incassata sotto l'intonaco.
- completamento della schematura dell'impianto termico con muratura delle staffe di supporto e montaggio dei radiatori;
- montaggio della fossa settica del tipo IMHIOFF e completamento dello smaltimento per sub irrigazione;
- montaggio della pavimentazione interna in mattonelle di cotto delle dimensioni di cm 15x30 e del rivestimento dei bagni in maioliche monocottura delle dimensioni di cm 20x20 di colore bianco;
- montaggio dei sanitari in porcellana vetrificata di colore bianco dei bagni e delle rubinetterie accessorie monoforo;
- montaggio degli infissi interni ed esterni in legno di castagno trattato al naturale;
- tinteggiatura a tempera dei muri interni previo rasatura, stuccatura e scartavetratura delle superfici;
- pavimentazione dei marciapiedi con mattoni in cotto delle dimensioni di cm 15x30, previo realizzazione di massetto in sabbia e cemento di supporto. Si precisa che sono già state delimitate e realizzate le zone da pavimentare con massetto in calcestruzzo armato.

#### PARAMETRI EDILIZI ATTUALI

**superfici, volumi, altezza, destinazione d'uso, posti macchina;**

#### **EDIFICIO A**

##### **superfici:**

piano terra (le superfici sono nette);

- magazzini                      mq 77.00
- ripostigli                      mq 8.60

piano primo (le superfici sono nette);

- soggiorno/cucina              mq 21.25
- camera/studio                mq 13.00
- camera                         mq 20.70
- camera                         mq 15.10
- bagno                         mq 4.20
- bagno + ant.                 mq 5.50
- disimpegno                    mq 5.75

superficie complessiva lorda P.1 e P.2

mq 113.15 + mq 113.15 = **mq 226.30**

## **EDIFICIO B**

### **superfici:**

piano terra (le superfici sono nette);

- magazzini	mq 35.00
- bagno + ant.	mq 4.15

superficie complessiva lorda P.1

**mq 53.90**

### **volume:**

EDIFICIO A	<b>mc 667.70</b>
EDIFICIO B	<b>mc 149.10</b>

### **altezze:**

EDIFICIO A variabili da m 5.80 a m 7.40 (tetto a due falde)

EDIFICIO B variabili da m 2.60, m 3.40 e m 2.30

### **destinazione d'uso:**

EDIFICIO A piano terra magazzini, piano primo abitazione

EDIFICIO B magazzini

### **posti macchina:**

la superficie a parcheggi, nel rispetto della L. 122/89 (pari ad un metro quadrato ogni 10 mq di costruzione), sarà limitrofa ai fabbricati;

## **PARAMETRI EDILIZI DI PROGETTO**

I parametri edilizi non sono stati alterati dal presente intervento.

## **ASPETTI IGIENICO SANITARI**

- approvvigionamento idrico assicurato dal pozzo esistente a servizio dei fabbricati.
- E' in corso di progettazione l'acquedotto Comunale relativo al comparto Ct3;
- lo smaltimento dei liquami avverrà provvisoriamente per sub - irrigazione, come autorizzato dalla precedente concessione.
- E' in corso di progettazione la condotta fognaria Comunale relativa all'intero comparto Ct3;
- i locali risultano salubri e senza umidità;
- smaltimento dei rifiuti solidi attraverso servizio N.U. Comunale;
- i rapporti superfici finestrate sono inalterati rispetto alla precedente C.E. e risultano essere non inferiori ad 1/8 della superficie del pavimento;

## **ASPETTI LEGATI ALLE NORMATIVE DI SICUREZZA**

**-impiantistica;** la realizzazione ed il completamento degli impianti sarà eseguita da tecnici abilitati e risponderà ai requisiti relativi alle normative vigenti.

**-prevenzioni incendi;** non necessaria

**-strutturali;** l'intervento riguarda unicamente opere interne di finitura, inoltre essendo a completamento di lavori già iniziati prima del 08.05.2003 non necessitano autorizzazioni.

### **BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Gli spazi interni saranno realizzati tenendo conto della possibile utilizzazione da parte di portatori di handicap, rendendo l'immobile comunque visitabile. L'esterno è interamente fruibile in quanto le variazioni di quota sono superate da percorsi inclinati (minori dell'8%) con assenza di qualsiasi tipo di gradino. Pertanto si dichiara il presente progetto conforme alle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche.

### **CONSUMI ENERGETICI**

La relazione relativa alla verifica delle norme per il contenimento del consumo energetico dell'edificio, legge 9 gennaio 1991, n. 10, è stata fatta, con esito favorevole, al momento della richiesta della C.E. del 19.04.2001 n.12/2001 di cui il presente progetto è il naturale completamento; non essendo modificata la composizione degli elementi di verifica relativi allo spessore e ai materiali dei muri esterni (tufo), si ritiene non produrre ulteriore relazione di verifica in quanto ancora valida quella allegata alla precedente richiesta.

#### **-allegati:**

-domanda D.I.A. + asseverazione;

-grafici in duplice copia;

-documentazione fotografica in duplice copia;

-CD ROM con tutta la documentazione in formato PDF.

Ficulle li

Arch. Carlo Averardi

# COMUNE DI FICULLE

PROVINCIA DI TERNI - REGIONE UMBRIA

SCALA

1:100  
1:2000

TAVOLA

1

DATA

OGGETTO:

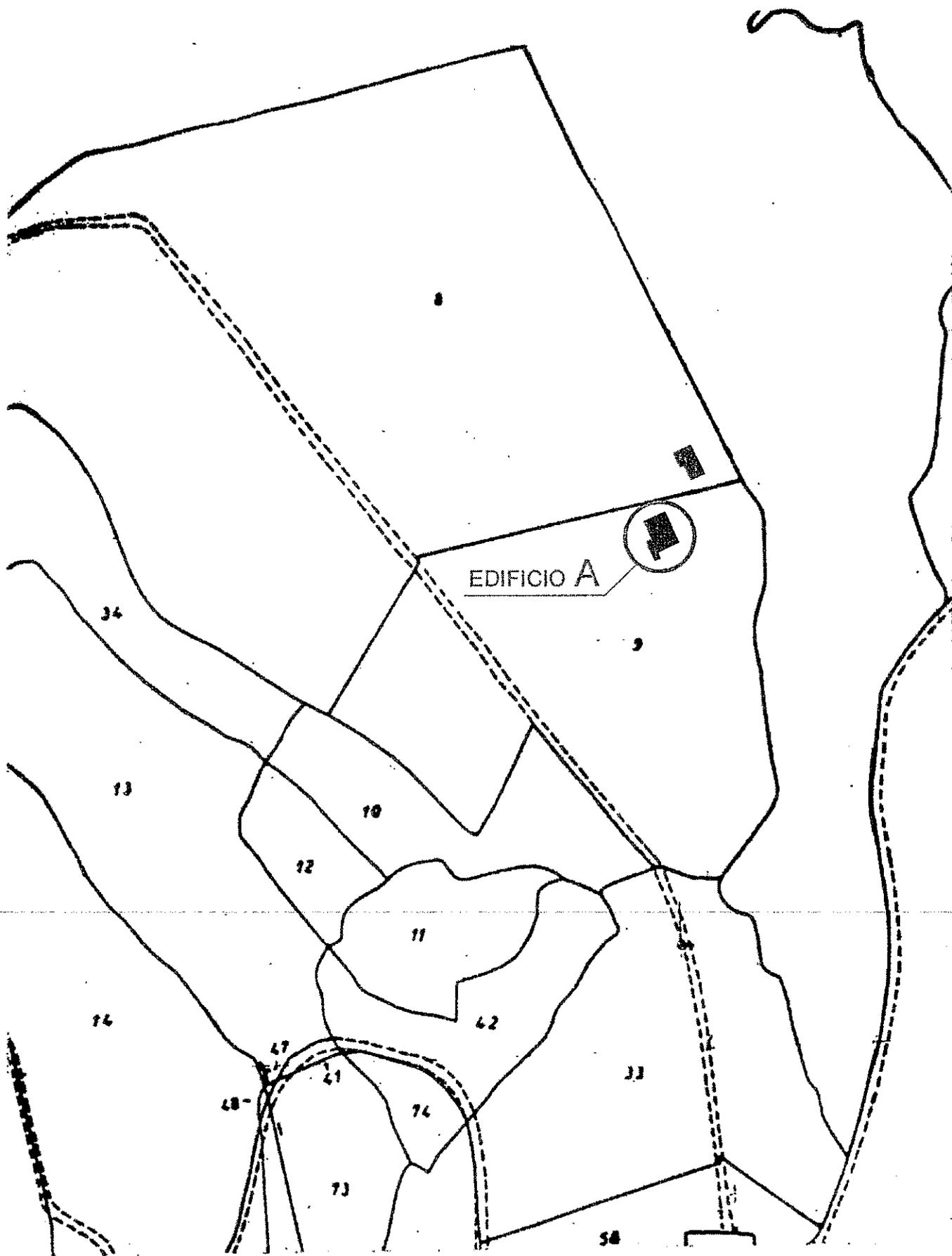
EDIFICIO A  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN EDIFICIO  
RURALE SITO IN COMUNE DI FICULLE - LOC. CIPOLLA.

CONTENUTO:

- 1) INQUADRAMENTO CATASTALE
- 2) ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

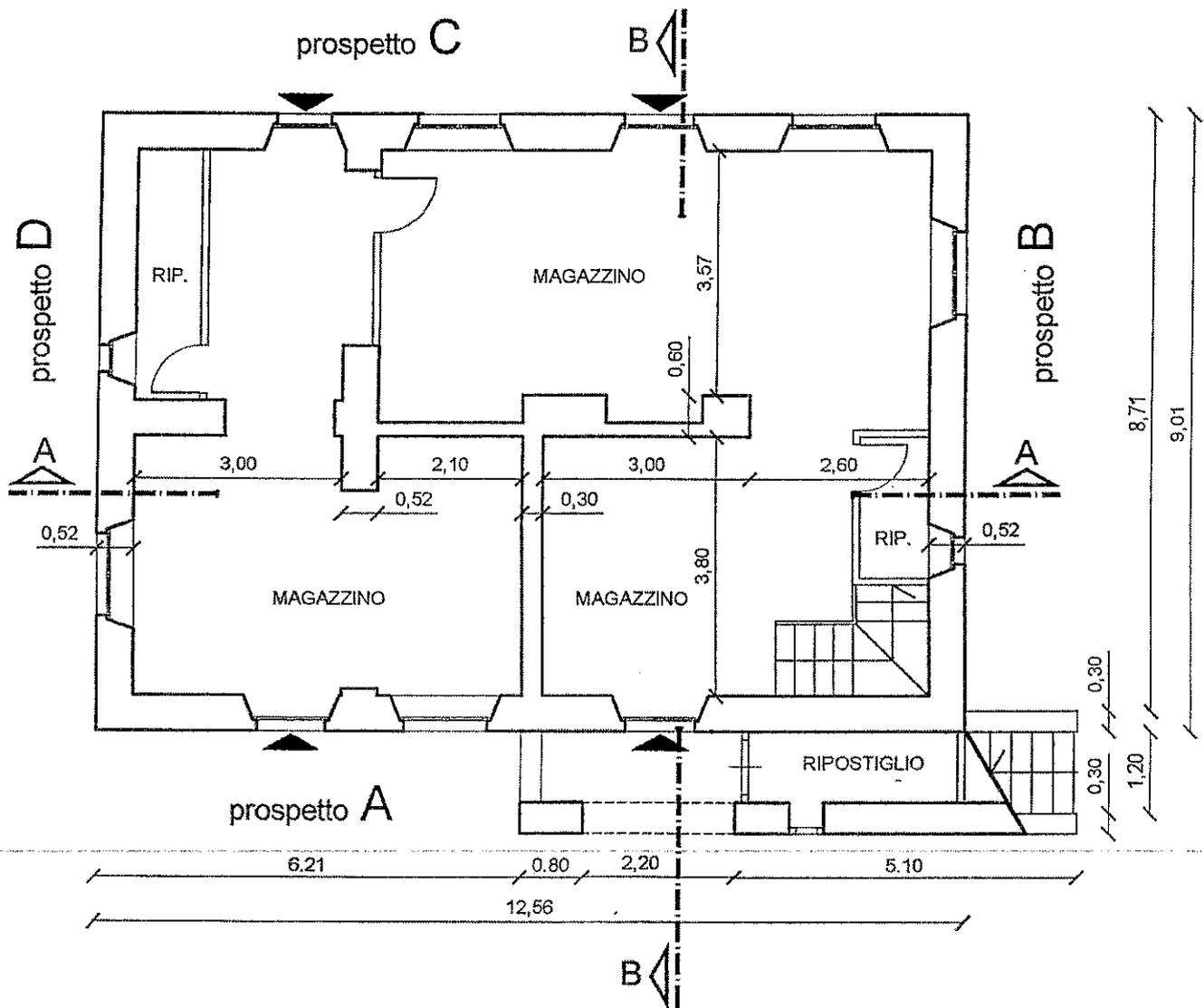
COMMITTENTE: SOC. GENECOST - CONSORZIO VESTA

PROGETTAZIONE: STUDIO TECNICO ARCHITETTO CARLO AVERARDI-Loc. PADELLA n.35-05019 ORVIETO (TR)-Tel.0763305759

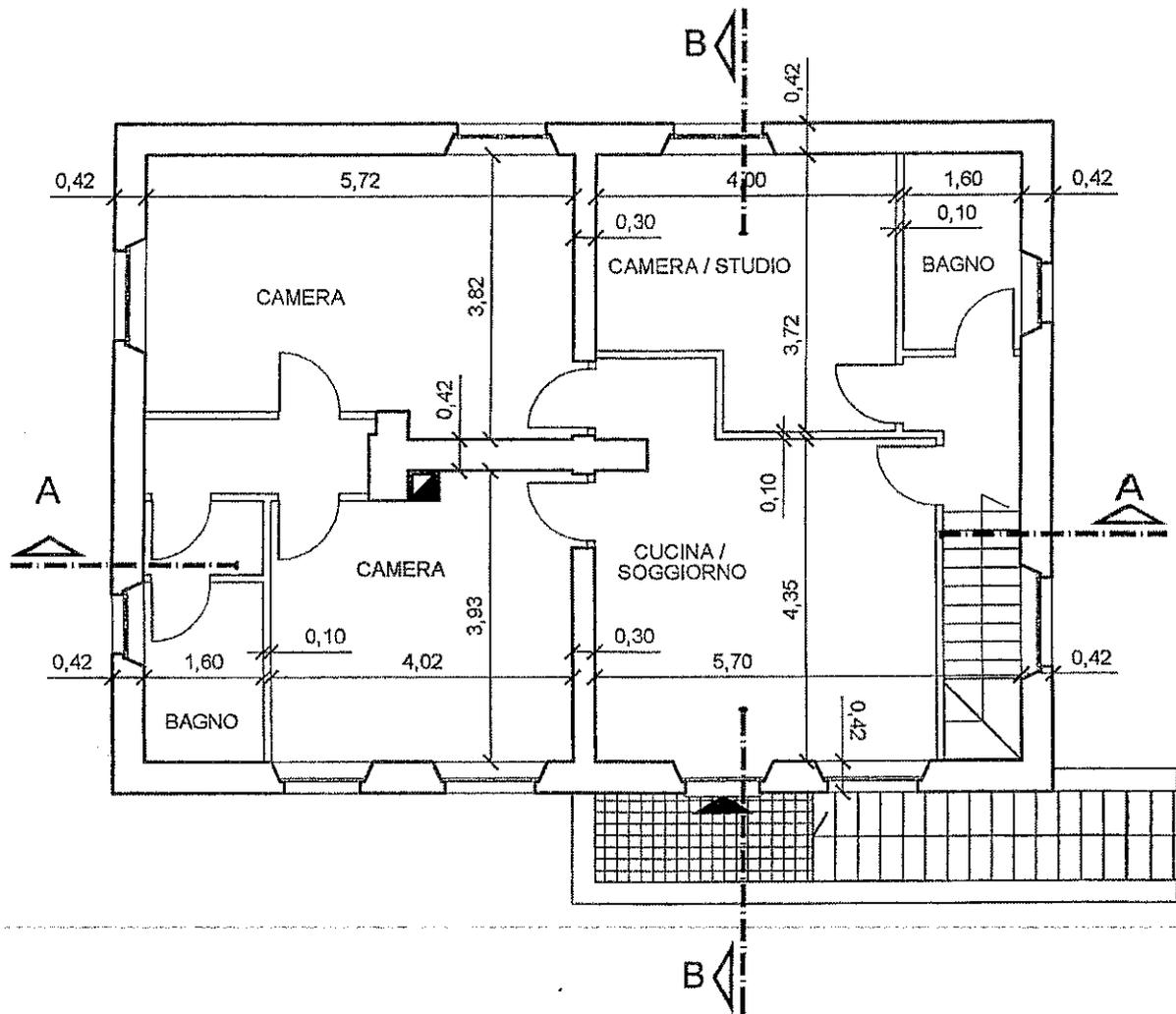


PLANIMETRIA CATASTALE Rapp. 1:2000

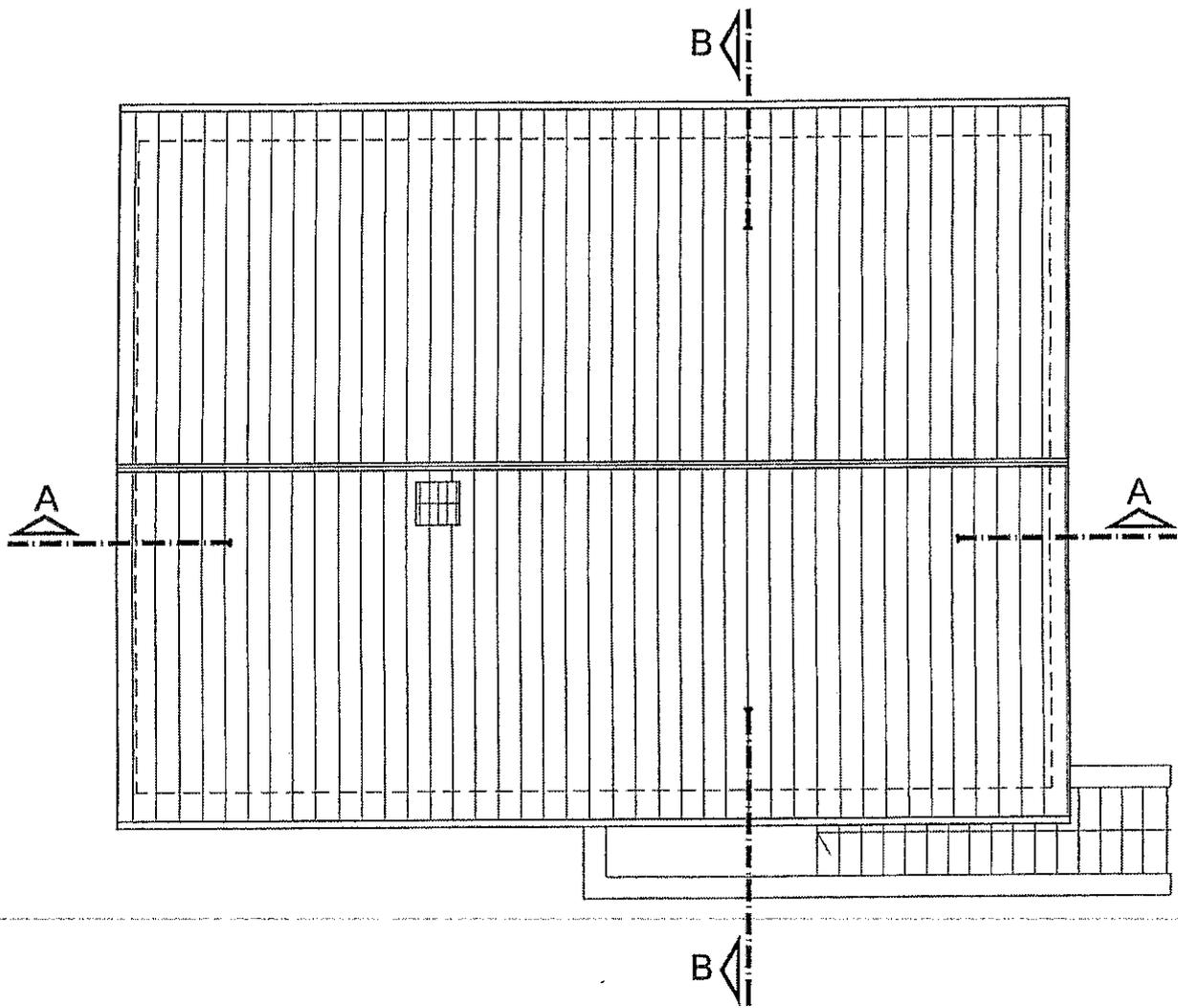
foglio n.32 - p.lla n.9



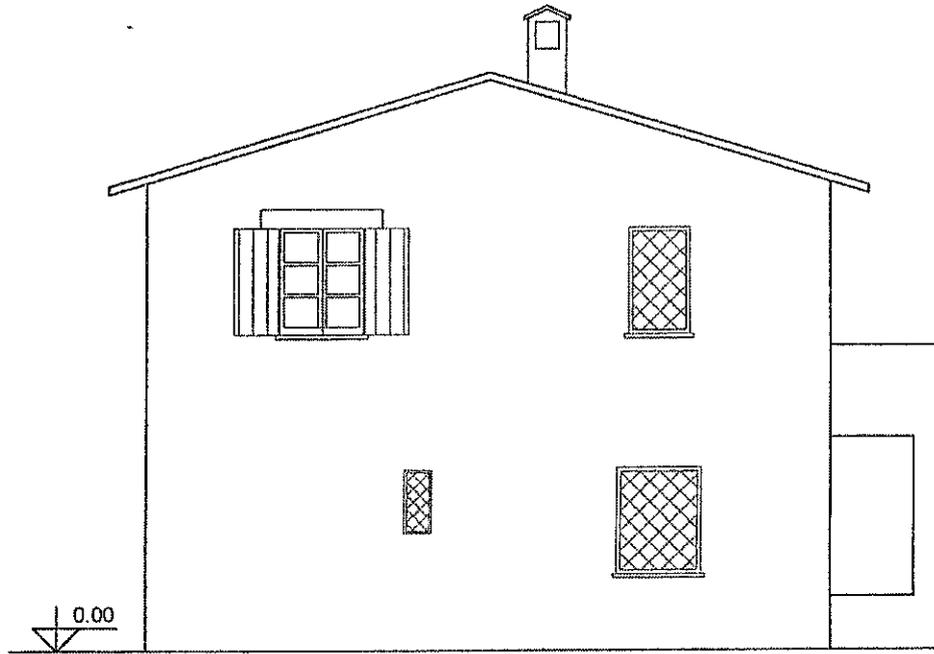
PIANTA PIANO TERRA Rapp. 1:100



PIANTA PIANO PRIMO Rapp. 1:100



PIANTA PIANO COPERTURA Rapp. 1:100



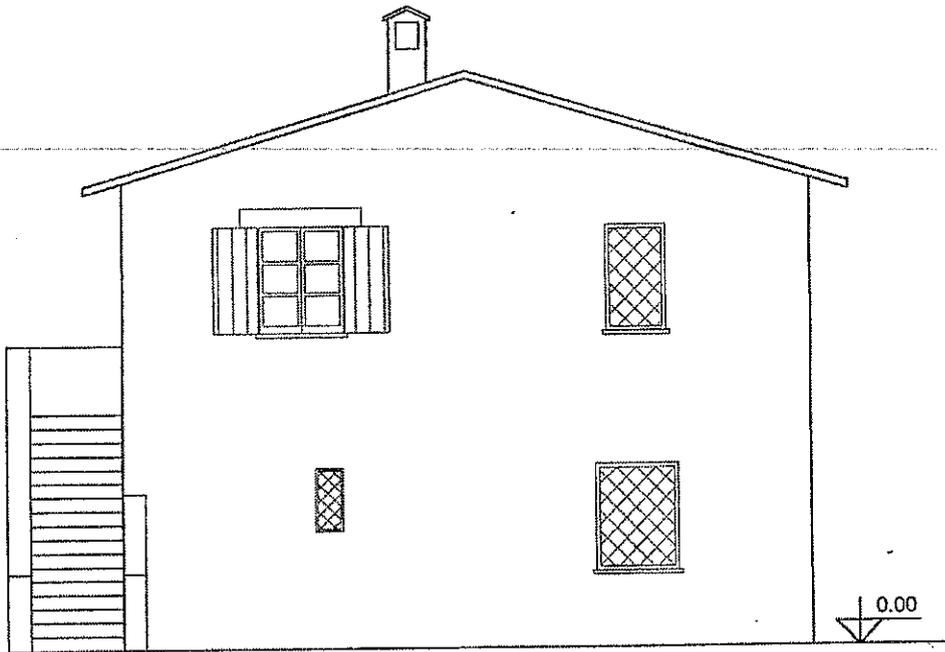
PROSPETTO D Rapp: 1:100



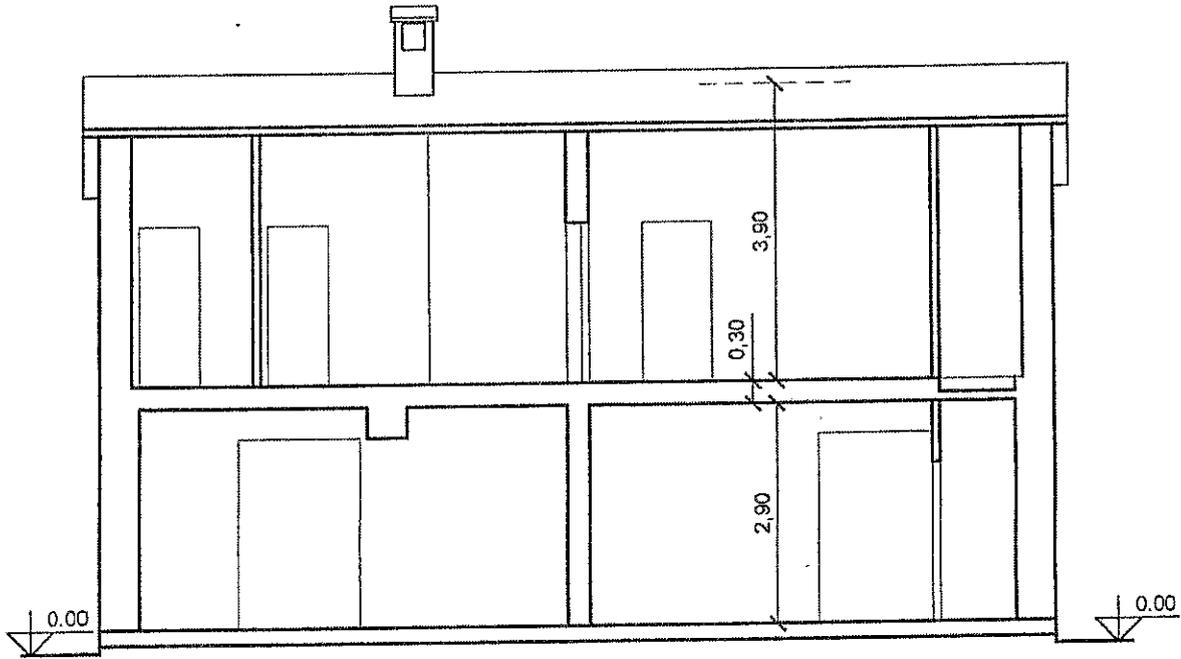
PROSPETTO C Rapp: 1:100



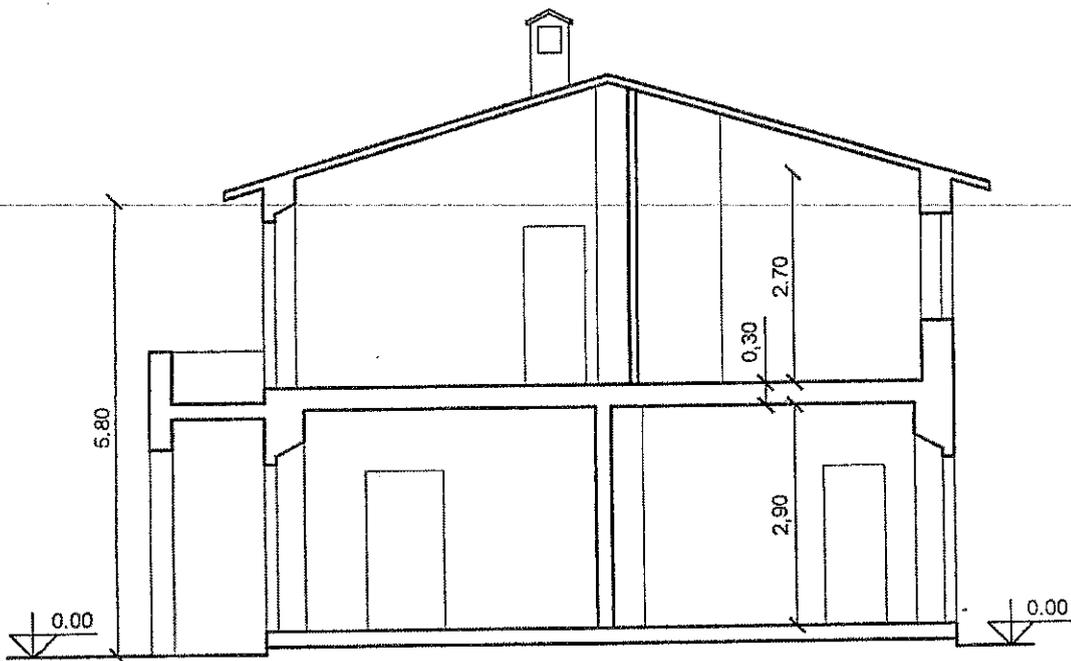
PROSPETTO A Rapp: 1:100



PROSPETTO B Rapp: 1:100



SEZIONE A-A Rapp: 1:100



SEZIONE B-B Rapp: 1:100

# COMUNE DI FICULLE

PROVINCIA DI TERNI - REGIONE UMBRIA

SCALA

1:100  
1:2000

TAVOLA

2

DATA

OGGETTO:

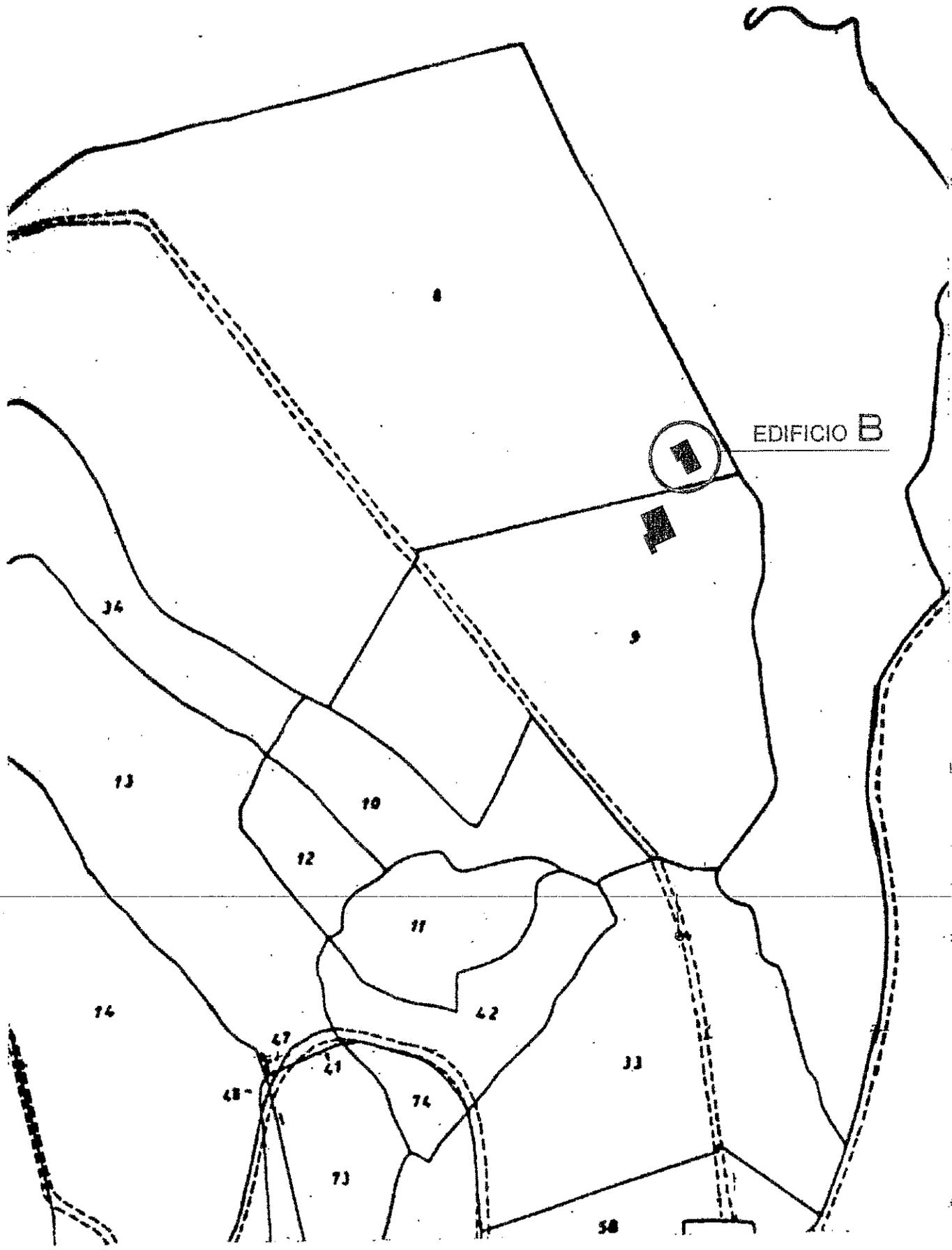
**EDIFICIO B**  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN EDIFICIO  
RURALE SITO IN COMUNE DI FICULLE - LOC. CIPOLLA.

CONTENUTO:

- 1) INQUADRAMENTO CATASTALE
- 2) ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

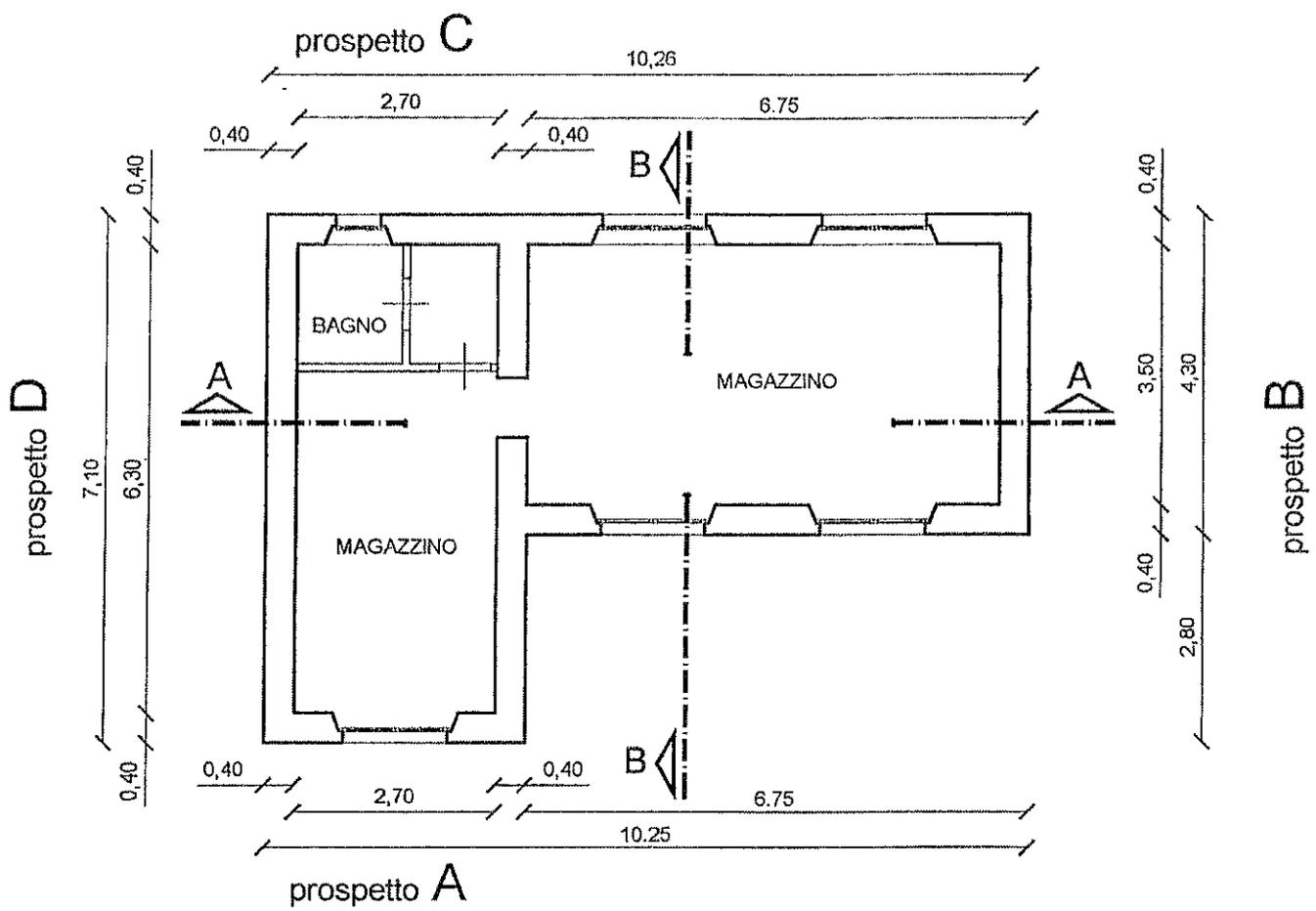
COMMITTENTE: SOC. GENECOST - CONSORZIO VESTA

PROGETTAZIONE: STUDIO TECNICO ARCHITETTO CARLO AVERARDI-Loc. PADELLA n.35-05019 ORVIETO (TR)-Tel.0763305759

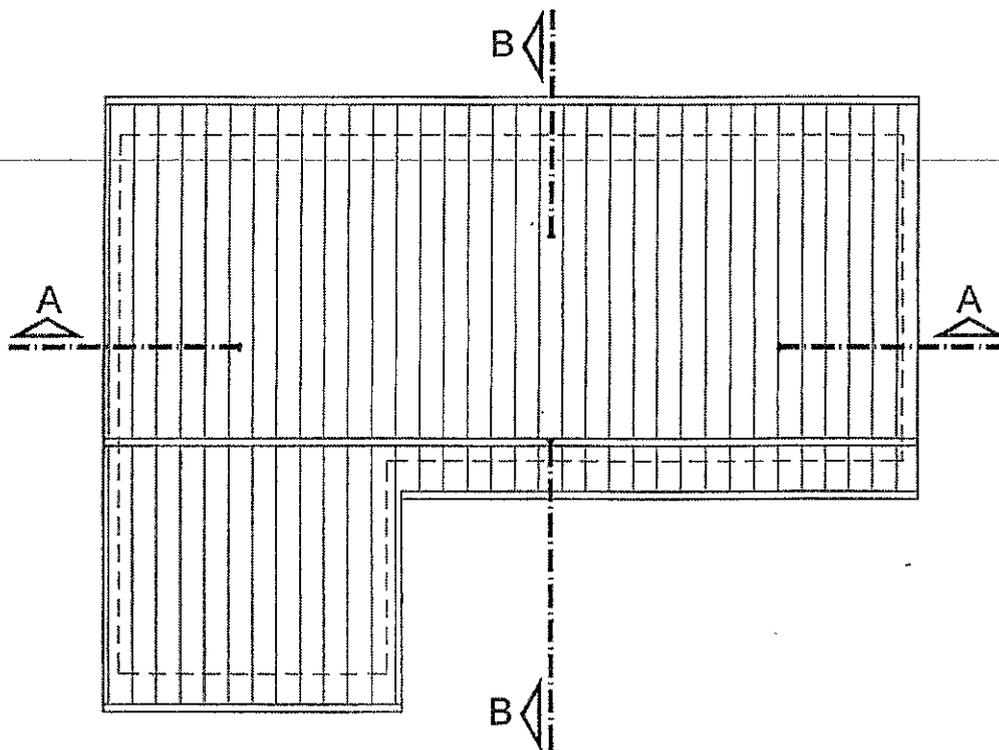


PLANIMETRIA CATASTALE Rapp. 1:2000

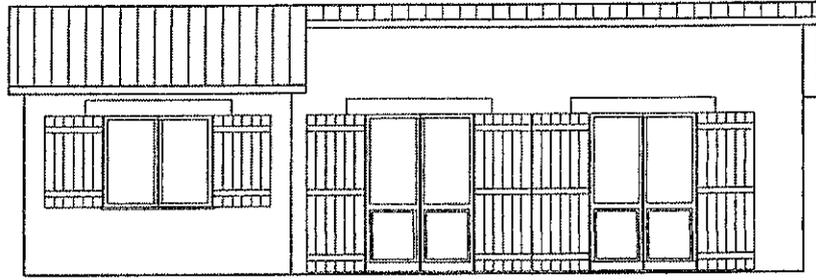
foglio n.32 - p.lla n.8



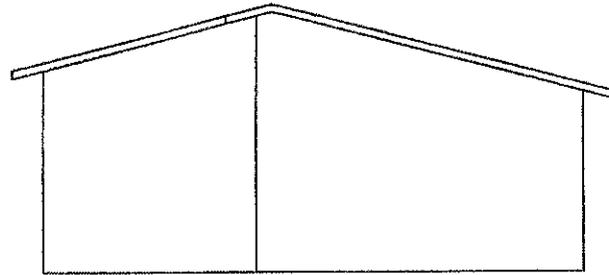
PIANTA PIANO COPERTURA Rapp. 1:100



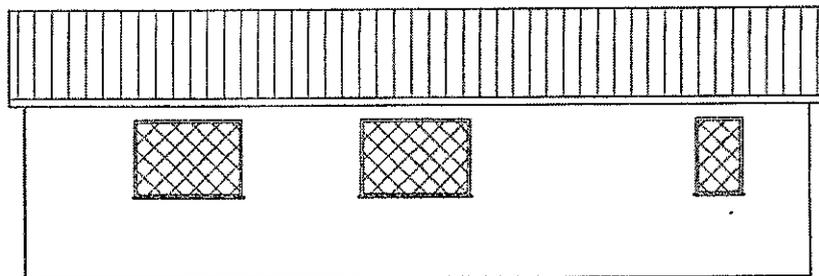
PIANTA PIANO TERRA Rapp. 1:100



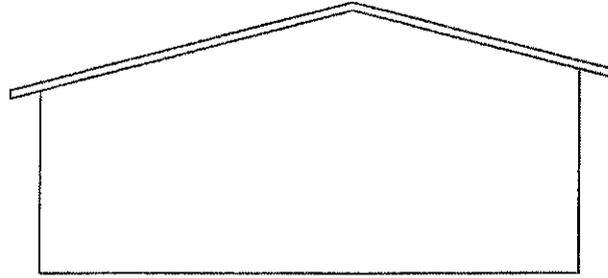
PROSPETTO **A** Rapp: 1:100



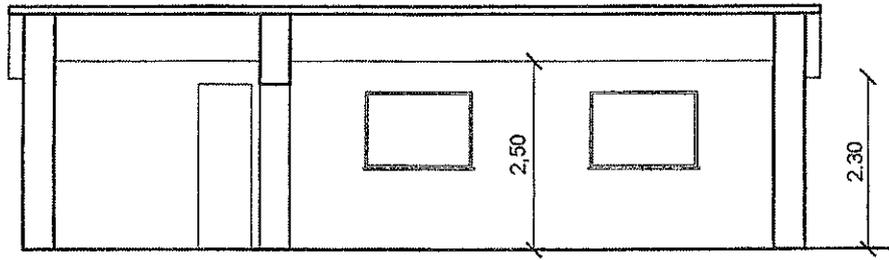
PROSPETTO **B** Rapp: 1:100



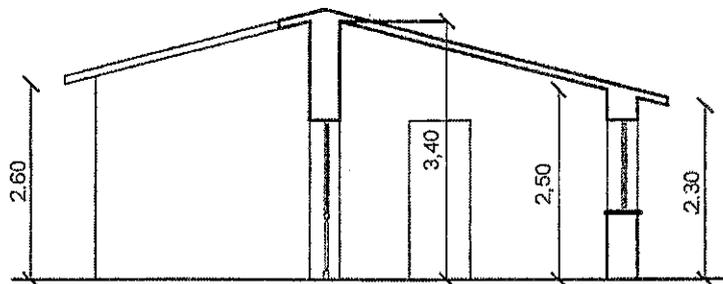
PROSPETTO **C** Rapp: 1:100



PROSPETTO **D** Rapp: 1:100



SEZIONE **A-A** Rapp: 1:100



SEZIONE **B-B** Rapp: 1:100



COMUNE DI FICULLE  
Prov. di Terni  
UFFICIO TECNICO

**RICEVUTA di presentazione DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

prot. 4172

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

A  
Consorzio Regionale Cooperative Edilizie VESTA ,  
Piazza Gandhi 3 - Roma

Impresa Generale Costruzioni GENECOST srl  
Via Gorizia n. 19 - Roma

e.p.c.  
Arch. Averardi Carlo Loc. Padella n. 35 - Orvieto

Vista la denuncia di inizio attività protocollo n. 4172 del 13/07/04 proposta da:  
Consorzio Regionale Cooperative Edilizie VESTA , con sede in Piazza Gandhi 3 - Roma, codice  
fiscale n. 00493510580,

Impresa Generale Costruzioni GENECOST srl, con sede in Via Gorizia n. 19 - Roma, codice  
fiscale n. 081144140588,

per eseguire, in questo Comune, in località Cipolla sul terreno distinto in catasto al foglio n.32,  
mappale n.8-9, i lavori di:

TIPOLOGIA INTERVENTO: Manutenzione straordinaria art.3, comma 1 , lett.b), D.P.R.  
n.380/2001 e art. 3, comma 1, lett. b) , L.R. n. 1/2004;

OGGETTO: completamento lavori interne agli immobili non eseguiti con C.E. n. 44 del  
30/12/200, P.E. n. 100/2000.

in esecuzione del progetto redatto da:  
Arch. Averardi Carlo Loc. Padella n. 35 - Orvieto

per eseguire i lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia: edilizia; di  
igiene e polizia locale; in conformità dell'istanza presentata e secondo la perfetta regola d'arte, perché  
l'opera riesca: solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto  
per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza di tutte le norme vigenti e delle seguenti  
prescrizioni.

**PRESCRIZIONI GENERALI**

- 1)-E' assolutamente vietato apportare, al di fuori dei casi previsti dalla legge, modifiche di qualsiasi  
genere al progetto approvato, pena i provvedimenti l'applicazione delle sanzioni comminate dalla  
legge ed in particolare D.P.R. 380/01, L.R.1/2004;
  - 3) -Il titolare della denuncia, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni  
osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive  
fissate nel presente provvedimento, nei limiti previsti dalle norme per ciascuno di essi;
- PRESCRIZIONI PARTICOLARI: .

Per una più agevole esecuzione delle opere e rispetto delle disposizioni in vigore, a titolo  
puramente indicativo e ferme restando le norme vigenti si riportano le seguenti  
**AVVERTENZE GENERALI.**

- 1)-Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 2)-I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei  
lavori.
- 3)-Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate  
tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.

- 4)-Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 5)-Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici, è necessaria l'apposita autorizzazione rilasciata dalla competente autorità. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta degli uffici comunali, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
- 6)-Gli elementi costituenti la recinzione del cantiere od altri ripari debbono essere imbiancati, o rivestiti con pellicola o vernice riflettente, muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese di notte o con scarsa visibilità.
- 7)-La presa d'atto non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire.
- 8) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: proprietà dell'immobile, committente, impresa, progettisti, impiantisti ove ricorre, direttore ed assistente dei lavori, responsabili per la sicurezza, sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani, estremi del presente e di ogni altro provvedimento abilitativo, necessario. Nel caso di sostituzioni od avvicendamenti il titolare dell'autorizzazione dovrà darne tempestiva comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere, è obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico abilitato.
- 9) Indipendentemente dalla presente l'esecuzione delle opere è subordinata alla preventiva acquisizione di ogni altro provvedimento eventualmente richiesto dalle norme vigenti ed in particolare dal codice della strada, per l'esecuzione di opere nelle fasce di rispetto.
- 10) Il presente provvedimento può essere annullato in ogni momento per motivi di autotutela, pubblica incolumità od utilità ed in ogni altro caso previsto dalle norme vigenti.
- 11) I materiali di risulta o quelli provenienti dalla lavorazione dovranno essere smaltiti od accatastati in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 22 del 05/02/1997 e successive modifiche ed integrazioni.
- 12) Dovranno trovare applicazione tutte le cautele e tecniche adatte affinché non si producano: rumori molesti, polveri od altre circostanze che possano turbare la quiete, la salute e l'igiene pubblica.
- 13) La denuncia ha natura personale ed ogni trasferimento di diritti e/o subingresso, anche per cause di morte è soggetto a nuova denuncia.
- 14) Eventuali acque reflue o percolanti dovranno essere smaltite in conformità al D-Lgs n. 152 del 11/05/1999.
- 15) Il titolare della denuncia, almeno tre giorni prima di dare inizio ai lavori, deve comunicare al comune il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori del costruttore o comunque degli esecutori delle opere, inclusi i dati di cui all'art.3, comma 8 del D.lgs. 494/96. Questi ultimi devono comunicare al Sindaco, negli stessi termini, l'accettazione dell'incarico loro affidato.
- 16) E' fatto obbligo di provvedere al collaudo: statico, degli impianti ecc. delle opere eseguite, prima della richiesta del certificato di agibilità e dell'uso della costruzione od opera.

**17) LA PRESENTE COSTUISCE ESCLUSIVAMENTE RICEVUTA DI PRESENTAZIONE, ed in nessun modo approvazione delle opere in essa prevista, la cui esecuzione rimane sotto la esclusiva responsabilità del proponente, del tecnico asseverante e degli altri professionisti ed operatori che intervengono nella realizzazione, secondo le leggi vigenti.**

I lavori non potranno essere iniziati prima del 12/08/04, pena l'applicazione delle sanzioni di Legge, e dovranno essere ultimati entro il 12/08/08; se non ultimati nel termine stabilito, in conformità dell'art.15, comma 3, del D.P.R. 06/06/2001 N.380 e dell'art. 16, comma 4 della L.R. n. 1 del 18/02/2004, dovrà essere ottenuto nuovo provvedimento per la parte non ultimata.

Dalla residenza municipale, li 13/07/04

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Geom. Adriano Luciani)

Il sottoscritto dichiara di avere ritirato oggi 13/07/04 l'originale della presente ricevuta con n. 1 allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato. Dichiara inoltre l'esattezza dei dati fiscali ed anagrafici dei richiedenti e progettisti, sopra riportati e la conformità della presente al progetto presentato.

IL DICHIARANTE



PROVINCIA DI TERNI

Repertorio Generale delle  
Determinazioni dirigenziali N1614 DEL 30/07/2004

**PROVINCIA DI TERNI**

COMUNE DI FICULLE PROV. DI TERNI
PROG. N. 10000000000000000000
N. 6683
Categ. Archivio n. _____

SERVIZIO: URBANISTICA

Repertorio delle determinazioni dirigenziali del Servizio N° 89 del 26/07/2004.

OGGETTO: COMUNE DI FICULLE – PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA TURISTICO RESIDENZIALE CTB, IN LOCALITÀ CIPOLLA.  
Preso d'atto ai sensi della L.r. 18.08.1989, n. 26 art. 9 comma 5 come modificato dalla L.r. 14.05.2003, n. 8

L'anno duemilaquattro (2004), il giorno trenta (30) del mese di in Terni, nella sede dell'Amministrazione Provinciale,

**IL DIRIGENTE F.F.**  
Dott. Giovanni Vitale VACCARI

**RAPPORTO ISTRUTTORIO  
ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** Comune di Ficulle. Piano Attuativo di iniziativa privata zona turistico residenziale in località Cipolla zona CT3 adottato dal Comune di Ficulle con delibera consiliare n. 15 del 22.04.2004 ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.r. 31/97.

Preso d'atto ai sensi della L.r. 18.08.1989, n. 26 art. 9 comma 5 come modificato dalla L.r. 14.05.2003, n. 8.

**VISTA** la legge regionale 18.8.1989, n. 26 modificata dalla L.r. 14.05.03, n. 8, con la quale vengono conferite alle Province le funzioni che attengono l'esame dei piani attuativi, in applicazione della disposizione transitoria di cui al comma 2 dell'art. 31 della L.r. n. 31/97, relativamente ai Comuni che non hanno ancora adottato il nuovo P.R.G.;

**VISTO** l'art. 107 del T.U.E.L. D.Lgs. n. 267/2000 concernente le funzioni e responsabilità della dirigenza;

**VISTO** il P.T.C.P. approvato con D.C.P.n. 150 del 14.09.2000 e successive integrazioni adottate con D.C.P. n. 151 del 28.07.2003 e n.245 del 15.12.2003.

**VISTO** lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Ficulle;

**VISTA** la nota n. 4174 del 13.07.2004, acquisita al prot della Provincia di Terni in data 14.07.2004 n. di prot. 35971 con la quale il Comune medesimo ha trasmesso gli atti relativi al Piano Attuativo di iniziativa privata zona turistico residenziale in località Cipolla zona CT3 adottato dal Comune di Ficulle con delibera consiliare n. 15 del 22.04.2004 ai sensi dell'art. 18 comma della L.r. 31/97 per gli adempimenti di competenza dell'Amministrazione Provinciale previsti al comma quinto dell'art. 9 della L.r. 18.8.1989, n. 26, come modificato della L.r. 8/2003 art. 1

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 15 del 22.04.2004 con la quale il Comune di Ficulle ha adottato il piano attuativo in argomento ;

**ESAMINATI** gli atti e la documentazione tecnica del piano attuativo in oggetto così come trasmessi dal Comune;

**ACCERTATO** che lo strumento urbanistico in esame riguarda un'area individuata dal vigente P. di F. del Comune di Ficulle come zona turistico - residenziale "CT3" con indice massimo di fabbricabilità territoriale di 0.25 mc/mq ed e' relativo al progetto di lottizzazione convenzionata di parte del Comparto.

Il comparto interessato al progetto prevede la realizzazione n. otto macro lotti per la realizzazione di edifici da destinare a civile abitazione, distribuiti su di una superficie complessiva pari a mq. 66.464 per un volume complessivo di mc. 24.025.

È prevista inoltre la realizzazione di parcheggi pubblici (mq. 1.093), servizi pubblici (mq. 6984) e strada pubbliche (mq. 6.445)

**ACCERTATO** che gli standard urbanistici sono conformi alle quantità e alle prescrizioni previste dalla normativa vigente.

**ACCERTATO** che il Piano attuativo proposto è conforme alla normativa in materia di Urbanistica attualmente vigente.

**SI PROPONE LA SEGUENTE DETERMINAZIONE**

1. di prendere atto ai sensi del comma 5, dell'art. 9 della legge 18.8.1989, n. 26, modificata con L.r. n. 8/2003 del Piano Attuativo di iniziativa privata zona turistico residenziale in località Cipolla zona CT3, adottato dal Comune di Ficulle con delibera consiliare n. 15 del

## DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE



PROVINCIA DI TERNI

Repertorio Generale delle  
Determinazioni dirigenziali N1614 DEL 30/07/2004

---

- Visto il rapporto istruttorio predisposto dal servizio, che si allega;

### DETERMINA

- di approvare il rapporto istruttorio predisposto dal servizio, che si allega in forma integrante e sostanziale e per l'effetto:

1. di prendere atto ai sensi del comma 5, dell'art. 9 della legge 18.8.1989, n. 26, modificata con L.r. n. 8/2003 del Piano Attuativo di iniziativa privata zona turistico residenziale in località Cipolla zona CT3, adottato dal Comune di Ficule con delibera consiliare n. 15 del 22.04.2004 ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.r. 31/97, e di formulare la seguente osservazione:
  - che venga acquisito il parere di cui al comma 8 dell'art. 21 della L.r. 31.10.1997, n. 31 e che sia effettuata la verifica di carattere igienico – sanitario di cui all'art. 22 della stessa Legge.
2. di trasmettere il presente atto al Comune di Ficule interessato per gli adempimenti di competenza.
3. Di richiedere al Comune di Ficule copia dell'atto di approvazione del P.A. in oggetto nonché di recepimento della suddetta osservazione.

**IL DIRIGENTE F.F.**

Dott. Giovanni Vitale Vaccari



## DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

PROVINCIA DI TERNI

Repertorio Generale delle  
Determinazioni dirigenziali N1614 DEL 30/07/2004

---

22.04.2004 ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.r. 31/97, nel rispetto della seguente osservazione:

- che venga acquisito il parere di cui al comma 8 dell'art. 21 della L.r. 31.10.1997, n. 31 e che sia effettuata la verifica di carattere igienico – sanitario di cui all'art. 22 della stessa Legge.
- 2. di trasmettere il presente atto al Comune di Ficulle interessato per gli adempimenti di competenza.
- 3. Di richiedere al Comune di Ficulle copia dell'atto di approvazione del P.A. in oggetto nonché di recepimento della suddetta osservazione.

### IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Evimato Crisostomi

### IL DIRIGENTE

Dott. Giovanni Vitale Vaccari



Foto 1 - Casale "A" – situazione 2016

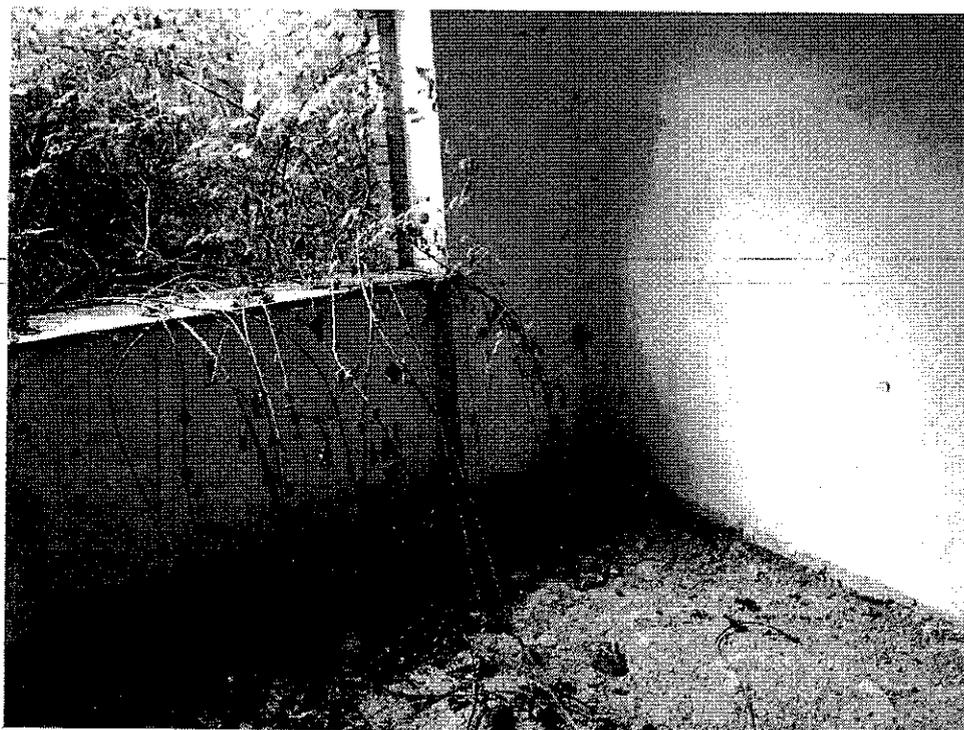


Foto 2 - Casale "A" – situazione 2016

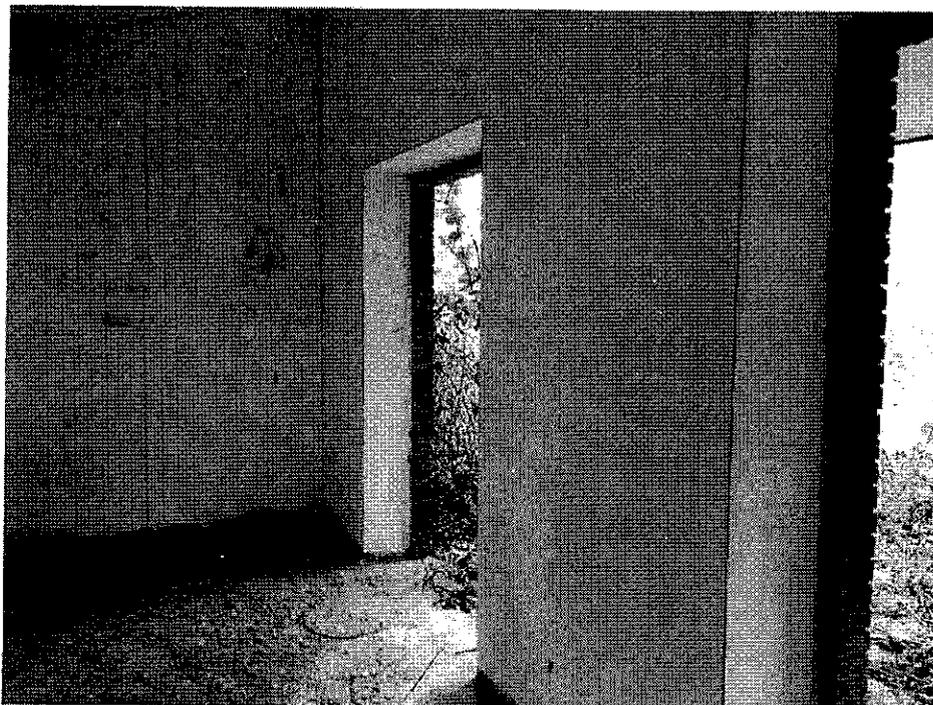


Foto 3 - Casale "A" – situazione 2016



Foto 4 - Casale "B" – situazione 2004

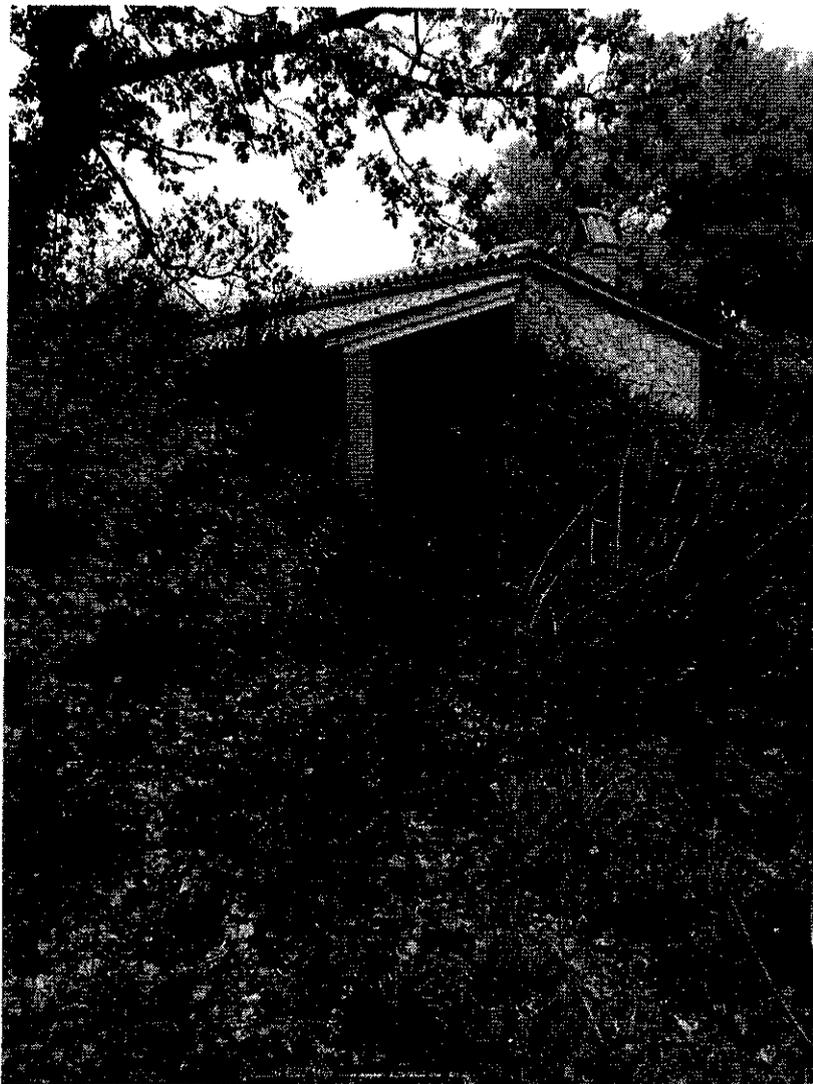


Foto 5 - Casale "B" – situazione 2016

---



## TRIBUNALE DI ORVIETO

Il Giudice delegato al fallimento della SOGEAG s.r.l. (con sede in Ficule - TR),

rilevato che i sigg. LILLI Mario e DI MATTEO Gianfranco, nella qualità di amministratori, rispettivamente, del Consorzio Regionale Coop. Edilizie VESTA SCRL e della Genecost s.r.l., sono risultati aggiudicatari della vendita immobiliare con incanto pubblico disposta con ordinanza di questo G.D. in data 11.09.1996;

rilevato, altresì, che i medesimi hanno versato il prezzo di aggiudicazione pari a £. 201.000.000= nei termini fissati;

visto l'art. 586 c.p.c.

### TRASFERISCE

al CONSORZIO REGIONALE COOP. EDILIZIE VESTA S.C.R.L., con sede in Roma, Piazza Gandhi n.3 Partuta IVA 00907521009, e alla società IMPRESA GENERALE PER COSTRUZIONI GENECOST S.R.L. con sede in Roma, via Nemorense n.86 - partita IVA :01961991005,

la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni immobili situati in Ficule (TR) ed indicati quale lotto G dell'ordinanza di vendita:

- <<Terreno edificabile con convenzione di lottizzazione scaduta denominato CIPOLLA I° in catasto al foglio 32 particelle 5/parte-8-9-10-11-12-13-14-26-27-31-32-33-34-42-50-67-68-71, foglio 41, particella 32, per Hå. 25.43.60 con reddito dominicale

all. 1  
N. 189 FALL.

N. 144 CRON.

N. 46 REP.

IL GIUDICE DELEGATO  
(Dr. Giuseppe Lo Sanno)

complessivo di L. 993.907 ed agrario di L. 800.936 e così Mc. edificabili per complessivi n.82 lotti di cui n.26 di tipo A, n.12 di tipo B, n.13 di tipo c, n.18 di tipo D e n.13 di tipo E>>.

**ORDINA**

al competente Conservatore dei RR.II. di Terni di provvedere alla cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizioni

- Art. 4131 del 16.06.1987,
- Art. 1187 del 19.02.1988;
- Art. 3510 del 20.05.1988,
- Art. 3779 del 31.05.1988,
- Art. 1737 del 21.03.1990;

- Iscrizioni

- Art. 78 del 23.01.1987;
- Art. 1614 del 18.12.1987;

con esonero da ogni sua responsabilità al riguardo;

**I N G I U N G E**

alla fallita, al curatore o a qualsiasi altro detentore del bene, di rilasciare immediatamente libero da persone o cose gli immobili in questione in favore del succitato aggiudicatario.

Orvieto, 12:2.1997.

Il Giudice delegato

(dr. Giuseppe LO SINNO)

Depositato in cancelleria  
Presentato

oggi 13-02-97

Il Collaboratore di Cancelleria

Per copia conforme all'originale

Il Collaboratore di Cancelleria  
(Luigi Vincenzi)



Il presente atto è stato registrato presso questo Ufficio il 11/2/97 Serie 407. Il presente atto è stato registrato presso questo Ufficio il 11/2/97 Serie 407. Il presente atto è stato registrato presso questo Ufficio il 11/2/97 Serie 407.

11/2/97 Serie 407  
DIRETTORE  
(Maurizio Ascenzi)

REGISTRATO AD ORVIR. 11/11

11 APR. 1997

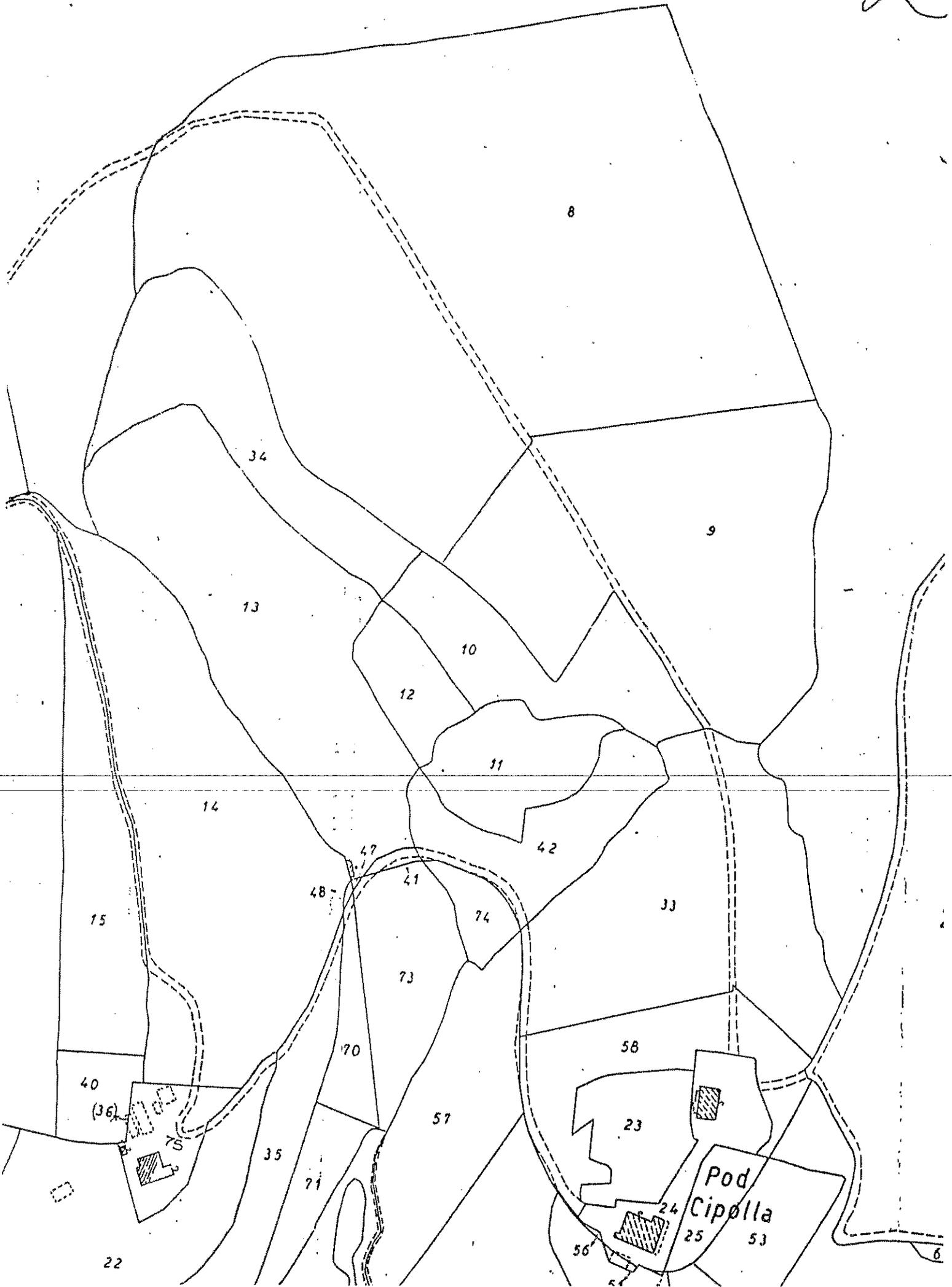
al N. 220 Mod. sever

Costo E. 7.624.200 Lire settemilioni seicentotrentasettemila / 200

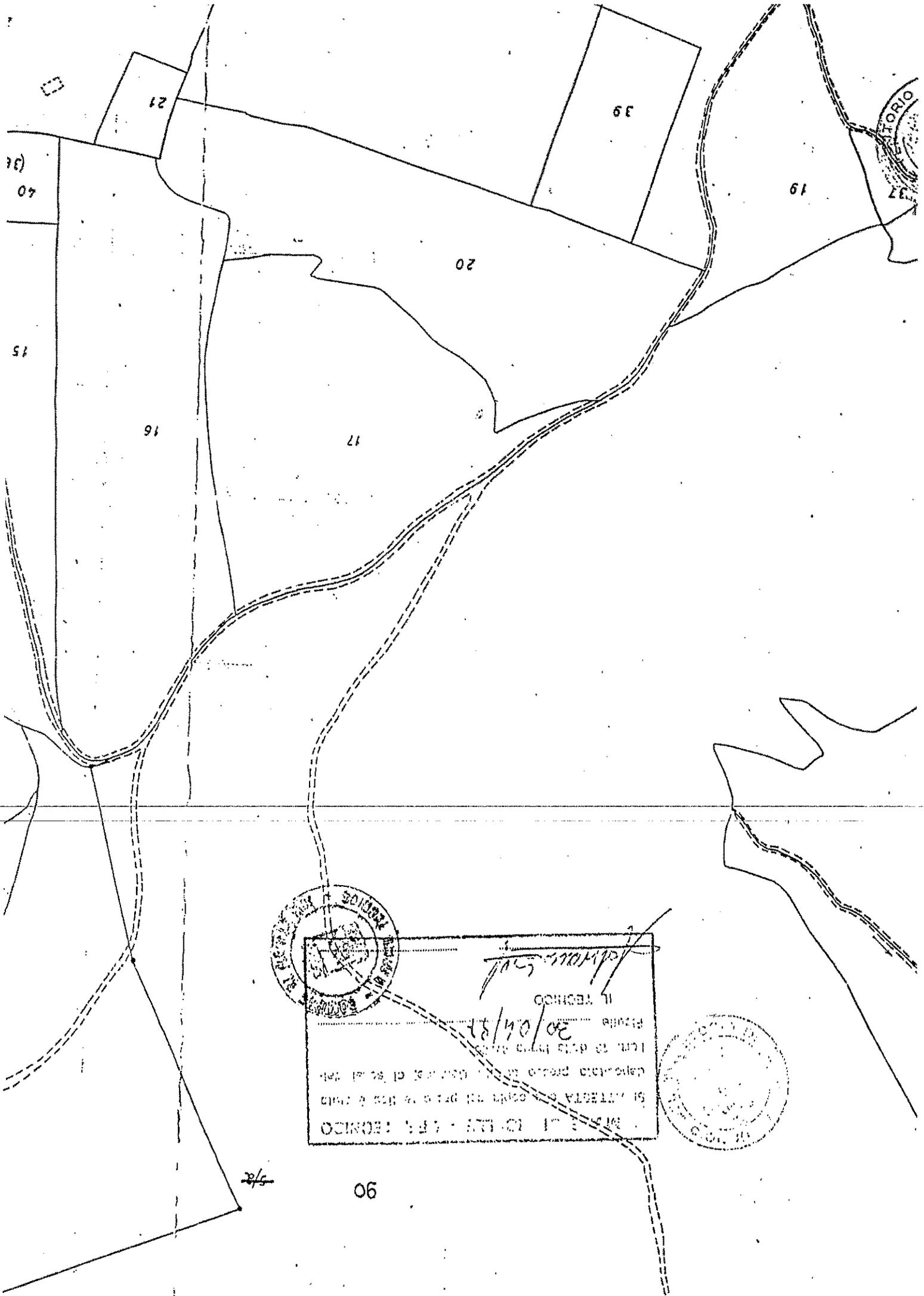
di cui E. 250.000 per trascrizione. E E. 6.830.000 per INVIM



DIRETTORE  
(M. Ascenzo)







60  
(3)

21

39

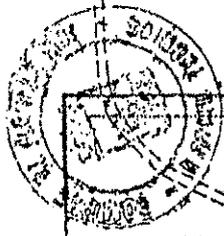
19

20

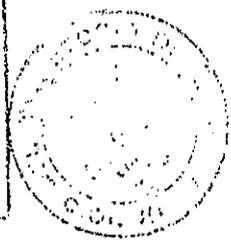
15

16

17



20/06/02  
 IL. REGISTRO  
 90



5/8

90



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
DIMOSTRAZIONE DI FRAZIONAMENTO



Comune di FICULLE L'AG.

Sez. Cons. di \_\_\_\_\_  
(quando abbia catasto separato)

Provincia di TERNI

Riservato agli Uffici

N. PROTOCOLLO TIPO 896/97

DATA DI APPROVAZIONE 23 MAG. 1997

La presente dimostrazione è riferita al tipo di frazionamento redatto sull'estratto di mappa N. 380 dell'anno 1997

RISULTATO DEL FRAZIONAMENTO														
FOGLIO	NUMERO				6	SUPERFICIE CATASTALE			REDDITI CATASTALI				Formazione del lotto	
	Provvisorio		Definitivo			ha	a	ca	Dominicale		Agrario			
	Princ.	Sub.	Princ.	Sub.					Lire	c.	Lire	c.		
1	2	3	4	5	7	8		9		10				
32	5					22	49	50	10	22	75	899	800	
	5	a	90			15	49	50	6	97	275	619	800	S.N.
	5	b	91			6	78	30	3	052	35	271	320	S.N.
	5	c	92			2	17		9	765		86	80	S.N.

AVVERTENZE

- 1 - Le tre parti dello stampato devono essere compilate contemporaneamente con il sistema a ricalco
- 2 - La consistenza di ogni particella originaria deve immediatamente precedere la dimostrazione del suo frazionamento. Pertanto le somme delle consistenze delle relative derivate, al fine di accertarne la corrispondenza col dev'essere, non vanno trascritte.
- 3 - Al termine del frazionamento di ogni particella originaria va lasciata in bianco una riga.
- 4 - Le colonne 4, 5 e 6 non vanno in alcun modo occupate.
- 5 - A colonna 10 si prega di contraddistinguere, con una medesima sigla indicativa, le particelle destinate ad essere unite per costituire un lotto.

COMUNE DI FICULLE L'AG. DEL TECNICO

SI ATTESTA CHE IL FRAZIONAMENTO HA STATO

IL FOLIO N. 380 DEL 1997

IL TECNICO

*[Signature]*

COMUNE DI FICULLE  
PROVINCIA TERNI

PROTOCOLLO DATA  
N. 896 | 30/05/97

Categ. Architto n. 10



IL PERITO

*[Signature]*

N. B. - Il Perito deve firmare con firma autografa (non a ricalco) le due parti simili dello stampato.

La presente dimostrazione ~~non~~ segue sul retro

Per la regolarità della presente dimostrazione, si rinvia alla dichiarazione rilasciata sul mod. 51 a cui il presente modello è allegato.