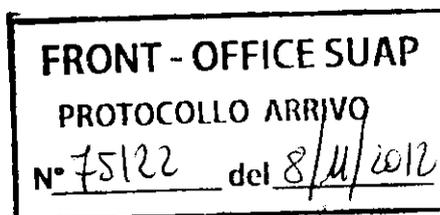


Spett.le Citta' di Lamezia Terme

Via Perugini

88046 Lamezia terme ( cz )



Lamezia Terme 8 Novembre 2012

**Oggetto : TRASMISSIONE SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO TRA IL COMUNE DI LAMEZIA TERME  
E LA SOCIETA' VUMBACA GROUP SPA**

---

Si trasmette l' allegato schema di atto unilaterale d'obbligo tra i proprietari di suoli ed i soggetti attuatori partecipante al processo selettivo di formazione del piano strutturale comunale di Lamezia Terme.

Certi dell' accoglimento della proposta, si invia Distinti Saluti.

Vumbaca Michele

Handwritten signature of Michele Vumbaca in black ink.

Vumbaca Domenico

Handwritten signature of Domenico Vumbaca in black ink.

Vumbaca Salvatore

Handwritten signature of Salvatore Vumbaca in black ink.

VUMBACA GROUP SPA

VIA DEL PROGRESSO, 116

88046 LAMEZIA TERME

**YUMBACA®**  
**SIDERNO - RC Via Lenza, 13**  
**P. Iva 02230670800 [SV]**

TEL. : 335 1203 772

Email : SVUMBACA@AVUMBACA.GBSNET.IT



Città di Lamezia Terme

# PIANO STRUTTURALE COMUNALE PSC

**YUMBACA**<sup>®</sup>  
CIRCOLI  
SIDERNO - RC Via Lenza, 13  
P. Iva 02230670800 **SV**

**SCHEMI DI ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO  
PER LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE SELEZIONATE  
PER LA FASE NEGOZIALE DI FORMAZIONE DEL PSC**

*Schemi di riferimento completati ed integrati dopo  
la Delibera della Giunta Comunale del 3 Ottobre 2012,  
perfezionati dopo la giornata di lavoro sulle  
manifestazioni di interesse del 12 Ottobre 2012*

**Schemi di Atto Unilaterale d'Obbligo**  
**per i proprietari di suoli e i soggetti attuatori partecipanti al processo selettivo**  
**di formazione del Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme**

*I Signori **VUMBACA MICHELE**, nato a Siderno(rc) il 12/02/1948 e residente in Siderno (rc) alla via Lenza n.4 , **VUMBACA DOMENICO** nato a Siderno (rc) il 18/02/1962 e residente alla via Dromo, 70, **VUMBACA SALVATORE** nato a Siderno (rc) il 22/02/1959 e residente a Lamezia Terme (cz) alla via Mons. Azio Davoli, 129, in qualità di **proprietari e soci della società VUMBACA GROUP Spa** ed amministratori e soggetto attuatore di suoli ricompresi nel territorio comunale di Lamezia Terme (di seguito denominato anche semplicemente proprietario), in località Seminario ( via del Progeto n° 650) censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n° 58 del Comune di Lamezia Terme, con le particelle n° 40, 41,42, 43 e 200-ex 144, identificabili altresì nella allegata planimetria catastale e da allegata planimetria estratta dal progetto urbano del PSC (Tav. 1.2); tali suoli presentano negli ambiti urbanistici considerati nel presente Atto una superficie complessiva (Superficie fondiaria) pari a mq 8460., misurata graficamente nella suddetta Tav. 1.2;*

**PREMESSO**

- che il Comune di Lamezia Terme, in seguito anche semplicemente Amministrazione, ai sensi della LR 19/2002 e s.m.i, ha a suo tempo avviato la formazione del proprio Piano Strutturale Comunale, PSC;
- che, ai fini di garantire adeguati processi partecipativi e di sviluppare efficacemente pratiche di perequazione urbanistica, anche in conformità agli indirizzi degli Artt. 2 e 54 della stessa Legge Regionale, l'Amministrazione Comunale nel corso dell'estate 2009 ha attivato un primo Bando pubblico denominato Bando Interessi Diffusi, con l'obiettivo di sollecitare proposte partecipative e manifestazioni di interesse nel quadro generale della formazione del Documento Preliminare del PSC;



●che con Delibera n° 18, in data 7/7/2010, il Consiglio Comunale, tenuto conto in ampia misura dei risultati del primo Bando, con Delibera n° 17/2010, ha provveduto ad approvare tale Documento Preliminare e che tale Documento è stato convalidato dalla prescritta Conferenza di Pianificazione, giusta Determinazione dirigenziale n° 560 del 18/4/2011;

●che l'Amministrazione Comunale ha successivamente provveduto ad emanare un secondo Bando, pubblicato il 22/12/2010, con il fine di assicurare lo sviluppo di processi partecipativi, di carattere selettivo e mirato alla formazione del PSC, nel quadro dell'applicazione di estese pratiche di perequazione urbanistica, in conformità agli indirizzi della LR 19/2002, Art. 54, con modalità definite nello stesso secondo Bando, ed in conformità a quanto previsto in proposito dalle Norme di indirizzo del Documento Preliminare; tenuto conto altresì delle innovazioni introdotte con il comma 3 dell'Art 5 della L 106/2011;

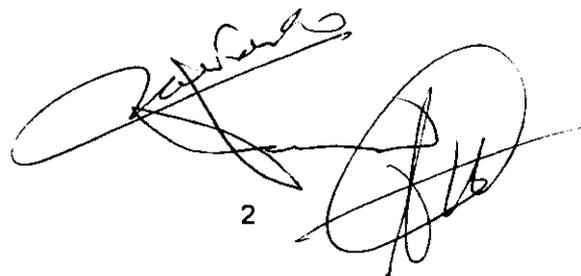
#### **PREMESSO INOLTRE**

●che il sottoscritto proprietario ha partecipato con specifiche proposte ad uno dei due Bandi soprarichiamati, proposte allegate al presente Atto, con riferimento ad una manifestazione di interesse ad attivare sui suoli di proprietà modalità di utilizzo orientate sui criteri di perequazione urbanistica proposti nelle fasi formative del PSC;

●che, più in particolare, nei diversi casi previsti dal progetto del PSC, i suoli di proprietà:

I – vengono classificati entro gli Ambiti selezionati nel Territorio urbanizzabile in fase di adozione del PSC, come definiti all'Art. 70 del Regolamento Edilizio Urbanistico, REU, del PSC;

II – vengono classificati tra le Aree urbane strategiche di riqualificazione, come definite all'Art. 71 del REU;



2

- III – vengono classificati entro gli Ambiti selezionati nel Territorio urbanizzato, come definiti al comma 7 del'Art. 63 del REU, in conformità ai criteri fissati nel secondo Bando;
- IV – vengono classificati entro gli Ambiti destinati a Parco urbano ad attuazione perequativa, come definiti all'Art. 56 del REU, caso 1 e caso 2;
- V – vengono classificati entro gli Ambiti delle Funzioni di eccellenza urbana come definiti nei diversi casi di cui al Capo 17 del REU;
- VI – vengono classificati entro gli Ambiti a basso carico urbanistico, come definiti all'Art. 72 del REU;
- VII – vengono classificati tra gli Ambiti interessati in modo diretto dalla realizzazione dell'Asta stradale intermedia Nicastro-Sambiase, di cui all'Art. 44 del REU;

**PREMESSO INFINE**

- che la Commissione tecnica, nominata dal Sindaco, ha provveduto a selezionare le manifestazioni di interesse prodotte in occasione dei due Bandi citati, suscettibili di essere opportunamente condotte verso la prevista fase negoziale di formazione degli Accordi preliminari di pianificazione, di cui all'Art. 7 del REU, come risulta dal Verbale conclusivo della Commissione del 24 Marzo 2012; e che tale selezione è stata assunta come riferimento essenziale delle fasi di confronto sviluppate in sede comunale con le proprietà interessate nelle giornate di lavoro del 12, 22, 23, 24, 25 e 26 Ottobre 2012;
- che, in particolare, la proprietà qui rappresentata è stata ricompresa tra quelle oggetto delle manifestazioni di interesse proposte per la selezione della citata Commissione tecnica, come riportato nello specifico Allegato del richiamato Verbale conclusivo, messo a punto in via definitiva in occasione delle citate attività di confronto;



3



•L'Amministrazione procederà altresì ad assumere provvedimenti di analogo tenore qualora ne valutasse l'opportunità in presenza di certificati del casellario giudiziario e dei carichi pendenti che dimostrassero la sussistenza di condanne o di procedimenti penali pendenti di particolare gravità, anche con riferimento alla particolare natura dei reati evidenziati (ad esempio reati associativi di tipo mafioso, o collegati a sostanze stupefacenti o ad usura, reiterati e gravi abusi edilizi, etc.....);

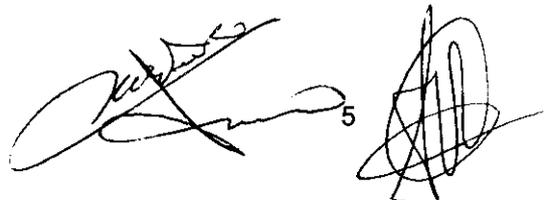
### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

*il suddetto proprietario si obbliga come segue, subordinatamente all'adozione e, quindi, all'approvazione definitiva del PSC da parte del Comune di Lamezia Terme, nelle forme e nei modi previsti dalla Legge Regionale 19/2002, oltre che subordinatamente all'accoglimento da parte dello stesso Comune delle specifiche condizioni successivamente riportate nel presente Atto.*

**Caso V – Ambiti delle Funzioni di eccellenza urbana. Gli Ambiti prevedono quattro diversi casi: le Funzioni produttive integrate (Art. 75 REU), le Funzioni logistiche ed espositive (Art. 76 REU), la Cittadella dello Sport (Art. 77 REU), il Parco Termale (Art. 78 REU)**

#### **Caso V A - Funzioni produttive integrate**

La proprietà si impegna alla formazione, a propria cura e spese, del progetto di un Piano Attuativo Unitario, PAU, formato ai sensi dell'Art. 24 della LR 19/2002 e s.m.i., secondo i contenuti e le specifiche modalità fissate dall'Art. 19 del REU, commi 5, 6 e 7, esteso ai suoli di proprietà come sopra individuati ed inquadrato negli assetti urbanistici di insieme di cui alla Tavola del progetto urbano (Tav. 1.2), oltre che alla Carta dei vincoli (Tav. 1.1) del PSC. In tale progetto di PAU, secondo quanto fissato dall'Art. 22 delle Norme di indirizzo del Documento Preliminare del PSC e dall'Art. 75 del REU, circa le Funzioni produttive integrate, viene fin d'ora prevista la possibile cessione gratuita al Comune di una Superficie territoriale in



quota non inferiore al 25% della totale St di proprietà, come definita nella citata Tav. 1.2, quota che lo stesso PAU provvederà ad individuare di concerto tra proprietà ed Amministrazione Comunale.

Il PAU prevede l'insediamento di usi produttivi, industriali, e commerciali come definiti ai punti B e C del comma 2 dell'Art. 27 del REU, con esclusione della grande distribuzione commerciale, salvo più specifiche messe a punto concordate fra Comune e proprietà in fase di formazione del PAU stesso; esso opera garantendo gli standard urbanistici minimi di cui all'Art. 34 del REU.

Lo stesso PAU opera con un Indice di utilizzazione territoriale, Ut, non superiore a 0,30 mq/mq, la cui Capacità edificatoria complessiva – ove richiesto in modo specifico dall'Amministrazione – viene riservata per un minimo del 25% alla Sf ceduta gratuitamente al Comune, all'atto dell'approvazione dello stesso PAU, da riservare ad usi di artigianato e piccola industria e funzioni complementari integrate, per soggetti ed operatori che lo stesso Comune di Lamezia provvederà ad individuare nelle forme opportune, ivi compresi soggetti partecipanti a vario titolo alle pratiche urbanistiche perequative di cui all'Art. 16 del REU.

Nel caso di Piano Attuativo Unitario esteso ad almeno due diverse proprietà interessate, contigue o ravvicinate, come individuate nella specifica cartografia tecnica allegata, e come condiviso e sottoscritto congiuntamente dalle stesse proprietà, la sola Capacità edificatoria privata viene incrementata di un indice Ut aggiuntivo pari a 0,05 mq/mq, computato sulla medesima St complessiva e comunque secondo la cartografia e le Tavole tecniche allegate.

Nel caso, infine, della presenza tra le proprietà interessate di suoli interclusi di terze proprietà, riservati dal PSC a Servizi ed Attrezzature di previsione, come definiti al capo 13 del REU, e come riportati nella medesima Tav. 1.2, il PAU tiene conto della presenza di tali proprietà e delle relative Capacità edificatorie, attribuite a dette terze proprietà, garantendone un corretto inserimento nel progetto urbanistico, alle condizioni fissate agli Artt. 53 e 57 del REU, secondo gli specifici indirizzi forniti dall'Amministrazione.

Salvo i costi della formazione del PAU, a carico della proprietà proponente, le spese tecniche, i costi e gli oneri di urbanizzazione, preventivati in sede di PAU,

  
  
 6

ricompresi a norma di legge nella Convenzione attuativa, oltre ad eventuali oneri fiscali determinati dalle transazioni necessarie, vengono ripartiti fra proprietà proponenti ed Amministrazione Comunale, in misura direttamente proporzionale alle rispettive Capacità edificatorie. L'Amministrazione provvederà a trasferire tali costi sugli effettivi eventuali terzi utilizzatori dei suoli in oggetto, in seguito al trasferimento di diritti edificatori, nelle forme previste dal PSC, nelle superfici di propria pertinenza, ove necessario con successivo specifico Atto integrativo della suddetta Convenzione.

Nel quadro della manovra perequativa prevista dal PSC, le parti opereranno di comune intesa secondo formule e modalità di transazione e/o permuta di suoli e diritti edificatori tali da rendere minimi gli oneri fiscali di legge a carico delle parti stesse, tenuto conto di quanto disposto dall'Art. 5, comma 3, della L 106/2011.

Si riconosce che l'Amministrazione, tempestivamente, prima della conclusione della fase formativa del PAU, si riserva di valutare se acquisire i suoli in oggetto, per poi conservarli nel proprio patrimonio nel caso di destinazione a pubblici servizi, ovvero trasferirli ai soggetti beneficiari dei diritti edificatori da ospitare per via perequativa, ovvero, ancora, trasferire direttamente la corrispondente Capacità edificatoria ai soggetti stessi, nei suoli eventualmente a ciò riservati nello stesso PAU.

Quanto al carattere degli assetti urbanistici e delle particolari condizioni insediative relative ai suoli in oggetto, la proprietà si impegna ad assicurare la superficie indicata nelle Tavole allegate a sede stradale a condizione che l'Amministrazione assicuri a sua volta i seguenti requisiti e condizioni di integrazione nel sistema urbano quale centro servizi (artigianale/commerciale/e ad usi produttivi).

Gli impegni e le condizioni tutte, di cui sopra, vengono meglio specificate e concordate fra le parti nella Convenzione attuativa e nelle stesse definizioni progettuali e programmatiche del previsto PAU per come riportate nelle tavole allegate, che costituiscono parte sostanziale ed integrante del predetto lotto.

La proprietà si impegna alla formazione del PAU, nei modi suddetti, con la presentazione del progetto all'Amministrazione, corredato di tutti i documenti ed elaborati necessari, entro tre anni dall'approvazione del PSC o comunque su specifica motivata richiesta dell'Amministrazione stessa e realizzare quanto previsto

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

nel successivo quinquennio salvo causa di forza maggiore e/o previa autorizzazione delle case automobilistiche in esame (FORD-MAZDA).

*Si conviene che, fino a due anni dalla approvazione definitiva del PSC, è data facoltà alle proprietà sottoscrittrici del presente Atto di recedere dal relativo Accordo preliminare e/o richiedere documentata proroga in relazione alla disponibilità della madre automobilistica di cui la ditta "Vumbaca Group" dichiara di essere esclusiva rivenditrice per la provincia di CZ-KR-VV dovendo in Lamezia realizzare la sede operativa regionale attraverso specifica, motivata richiesta scritta, avanzata al Sindaco da parte di tutte le proprietà interessate alla manifestazione presentata riconoscendo all'A.C. (in caso di realizzazione parziale i relativi diritti edificatori in ragione proporzionale alla/e opera/e realizzata).*

*Gli impegni e le condizioni di cui al presente Atto unilaterale d'obbligo, da trasferire ad eventuali successori ed aventi causa delle proprietà interessate, depositati presso la Segreteria Comunale ed in copia conforme presso il Responsabile Unico del Procedimento del PSC, verranno riportati nell'Archivio/Registro delle procedure perequative e dei diritti edificatori, di cui all'Art. 25 del progetto di REU, una volta costituito.*

*Previa prevista specifica approvazione del Consiglio Comunale, il presente Atto unilaterale d'obbligo verrà pertanto ad assumere la forma dell'Accordo preliminare di pianificazione di cui all'Art. 7 del citato REU, assumendo la forma di allegato organico del Piano Strutturale Comunale, secondo quanto previsto al comma 2 dell'Art. 5 dello stesso progetto di REU.*

*Il sottoscritto dichiara con la presente sottoscrizione di approvare specificamente e di accettare la premessa sopra espressa, con particolare riferimento al punto contenuto nel "CONSIDERATO INOLTRE".*

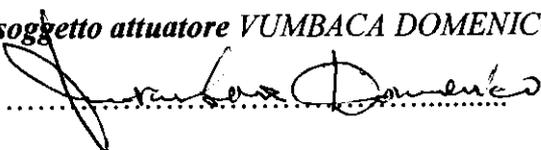
  
  
8

**Il proprietario/soggetto attuatore VUMBACA MICHELE.....**

Lamezia Terme ..... 

(firma autenticata nei modi di legge)

**Il proprietario/soggetto attuatore VUMBACA DOMENICO.....**

Lamezia Terme ..... 

(firma autenticata nei modi di legge)

**Il proprietario/soggetto attuatore VUMBACA SALVATORE.....**

Lamezia Terme .....

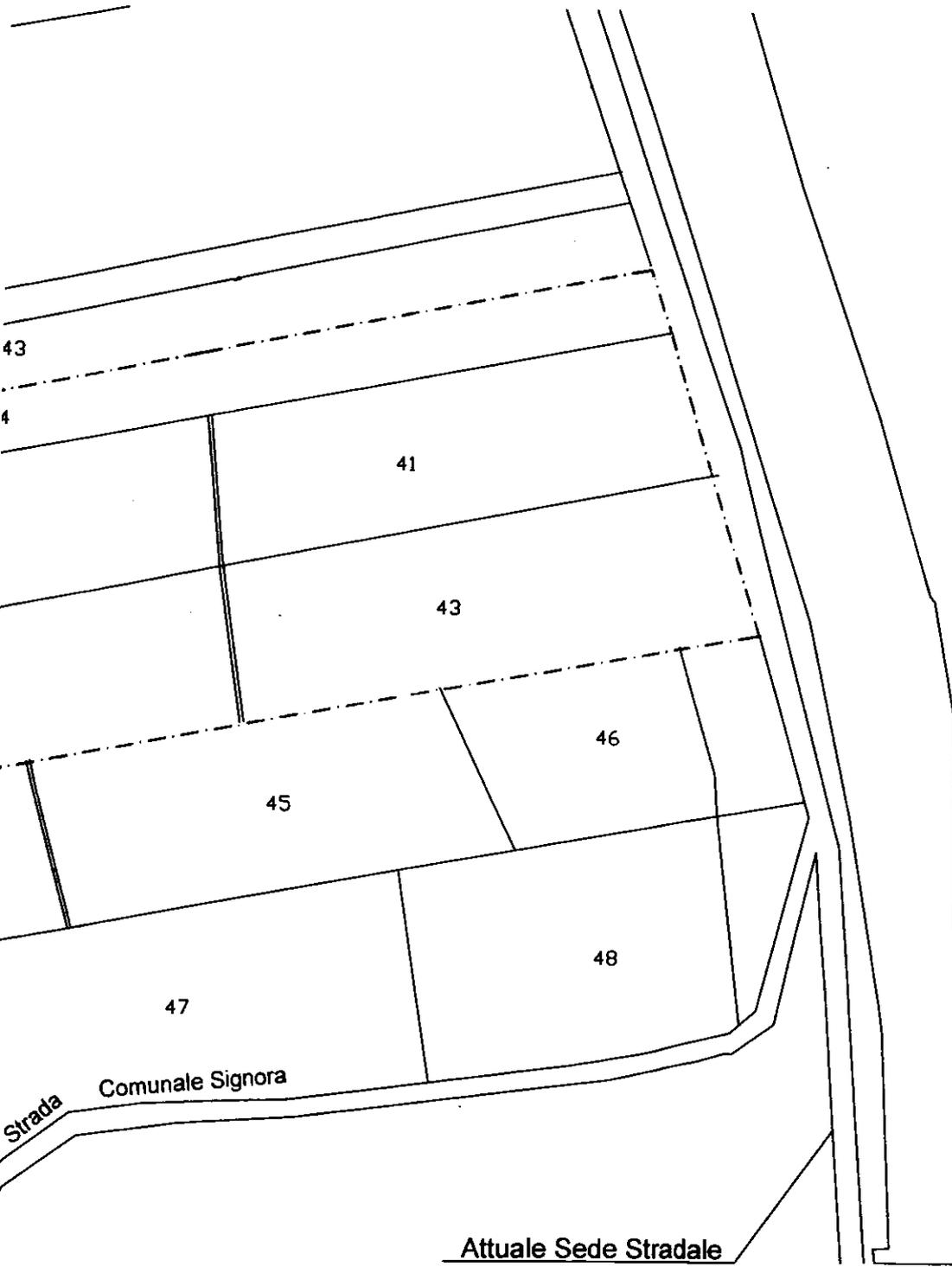
(firma autenticata nei modi di legge)

**Allegato:** Scheda tecnica con documentazione cartografica di riferimento per le proposte avanzate dalla proprietà, allegata all'Atto unilaterale d'obbligo (cartografia catastale e stralcio cartografico di PSC, Tav. 1.2). Copia delle Proposte presentate dalle proprietà in occasione dei due Bandi pubblici. Schema di massima opere da realizzare.



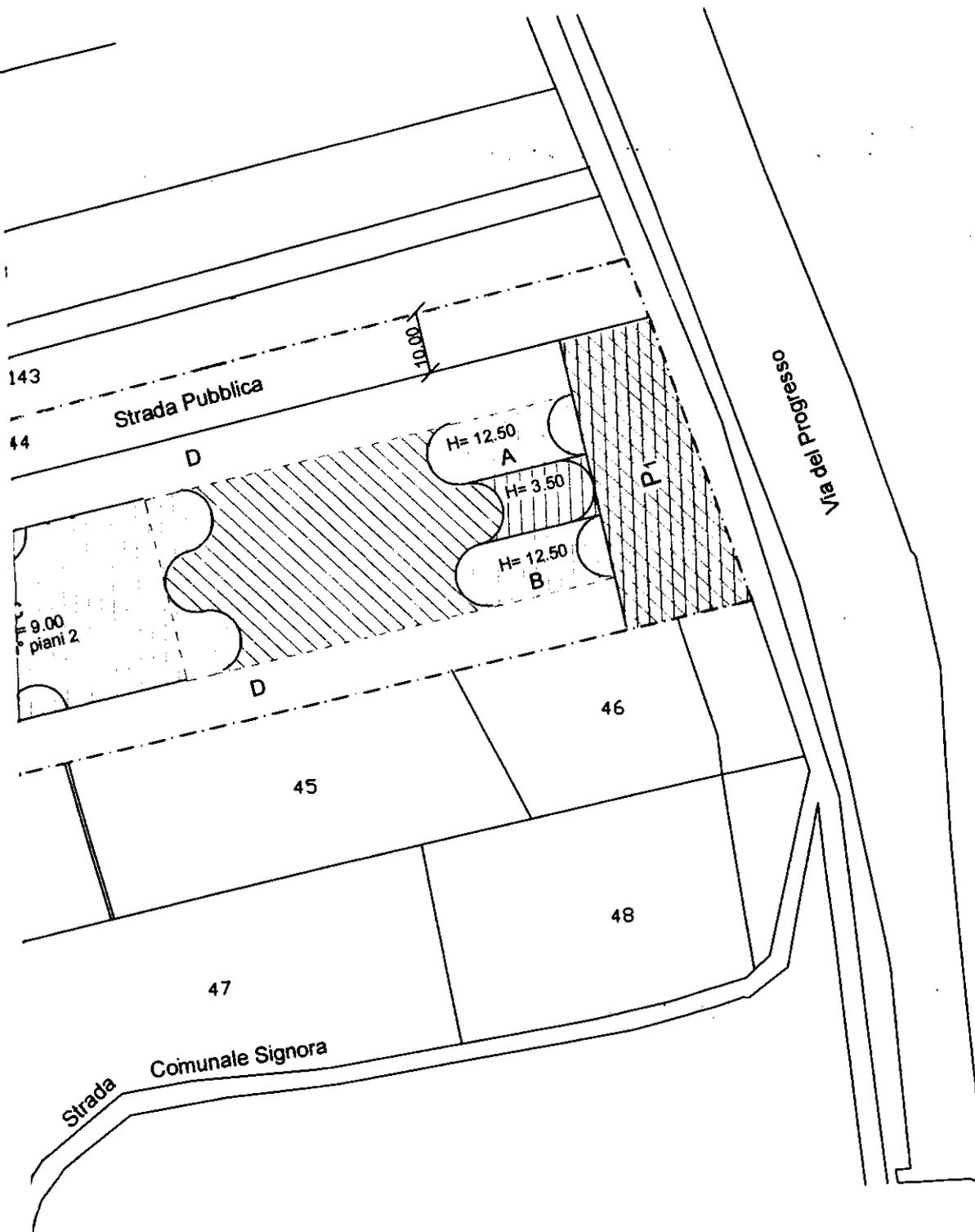


# /umbaca Group



Scala 1:100

# ne Lotto



# Sistemazio

## Legenda:

--- Proprietà Vumbaca Group

□ Sup. da destinare all'A.C. per  
realizzazione stradale

□ P<sub>1</sub> Parcheggi di relazione

□ P<sub>2</sub> Parcheggi Autoricambi

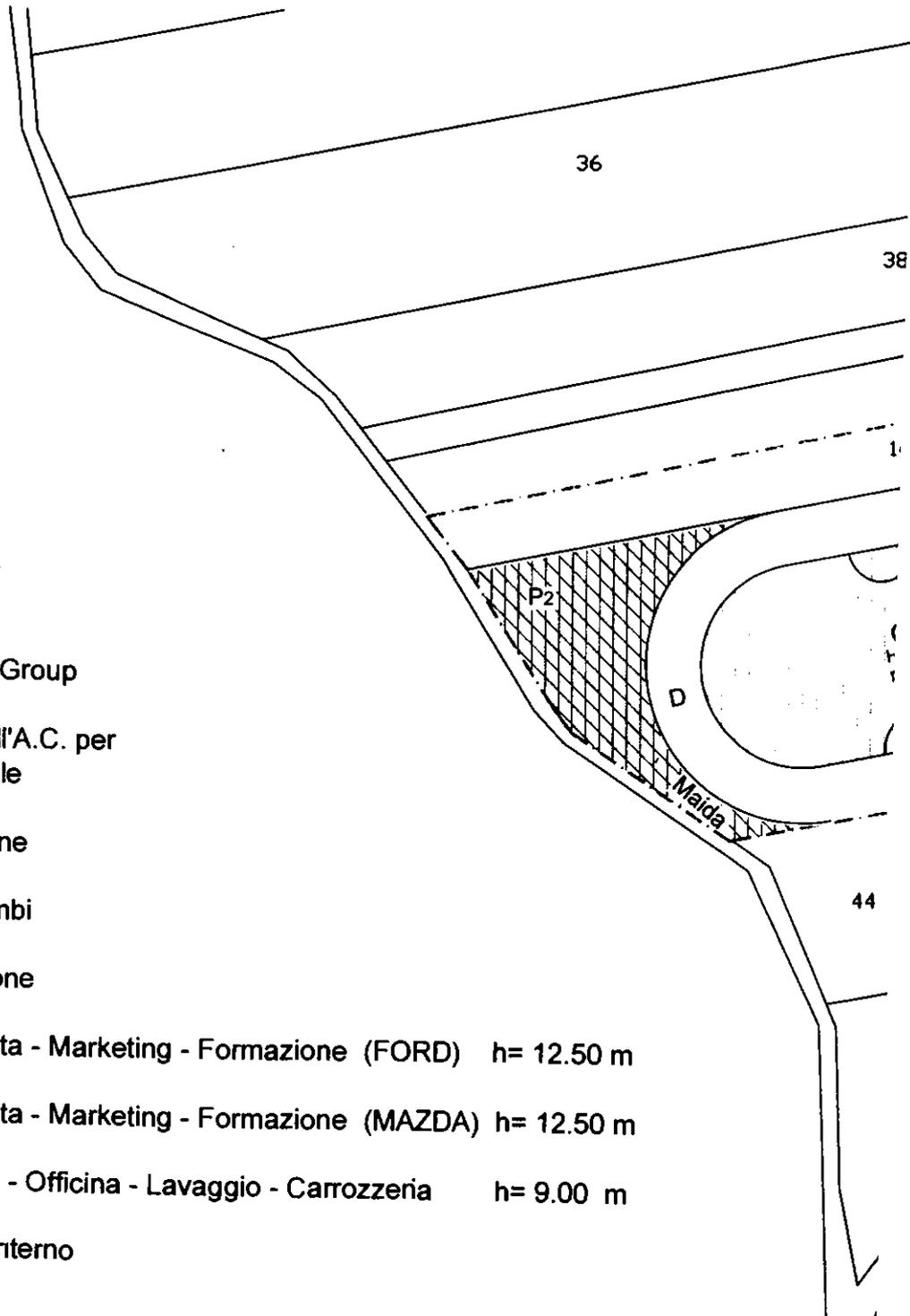
▨ Parcheggi Esposizione

A = Edificio uffici vendita - Marketing - Formazione (FORD) h= 12.50 m

B = Edificio uffici vendita - Marketing - Formazione (MAZDA) h= 12.50 m

C = Edificio (Autoricambi - Officina - Lavaggio - Carrozzeria) h= 9.00 m

D = Percorso a servizio interno

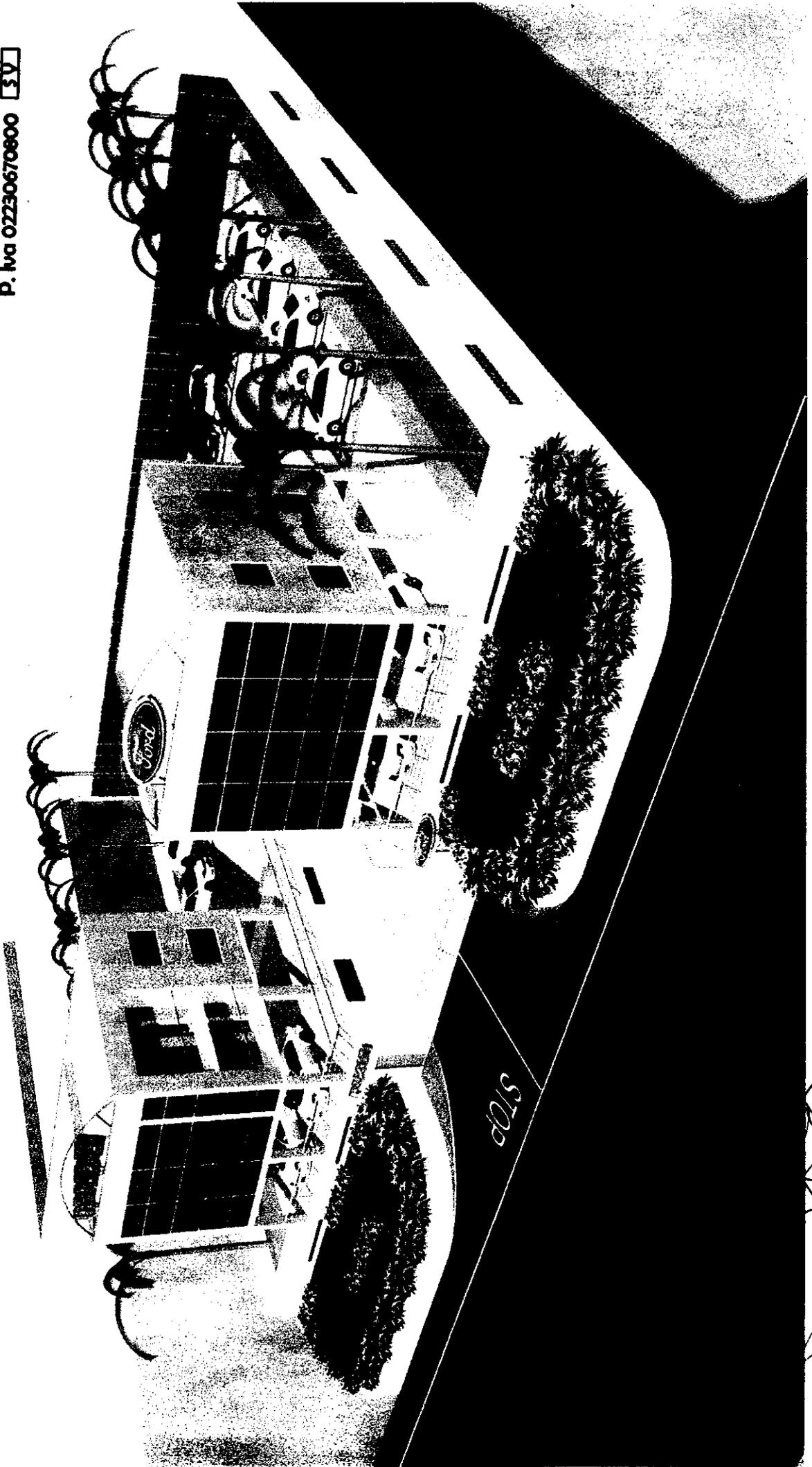


**VUMBACA<sup>®</sup>**  
GROUP

SIDERNO - RC Via Lenza, 13  
P. Int. 02230670800 SV

**VULIBACA**  
GRUPPI

SIDERNO - RC Via Lenza, 19  
P. Iva 02230670800 [SV]



*Handwritten signature*