



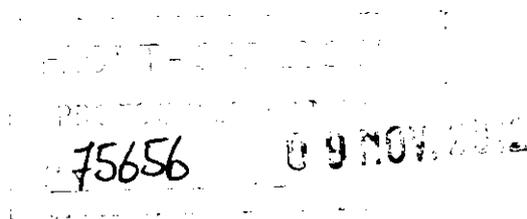
Città di Lamezia Terme

110

CASO VA

# PIANO STRUTTURALE COMUNALE

# PSC



**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**

*Il Signor Parisi Carmine, nato a Sambiase (ora Lamezia Terme), ivi residente in c/da santa Venere n° 40, in qualità di proprietario, dei suoli ricompresi nel territorio comunale di Lamezia Terme (di seguito denominato anche semplicemente proprietario), in località Fiume Bagni, censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n° 80, del Comune di Lamezia Terme, con le particelle n° 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 311 e 312, identificabili altresì come da 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 20.220, 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;*
  - III – vengono classificati entro gli Ambiti selezionati nel Territorio urbanizzato, come definiti al comma 7 dell'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;*

### **CONSIDERATO**

*• che, nelle citate fasi di confronto ed approfondimento, attivate in conseguenza dei due Bandi suddetti dall'Amministrazione Comunale, con la partecipazione delle proprietà interessate che avevano avanzato specifiche manifestazioni di interesse, in conformità ai requisiti richiamati nei due stessi Bandi, secondo le*

*modalità fissate nelle Norme di indirizzo del Documento Preliminare e nel Regolamento Edilizio Urbanistico del progetto di PSC, agli Articoli ed ai Capi sopra citati, sono emerse le condizioni per meglio definire e rendere operanti da parte della proprietà dei suoli, sotto forma di Atti Unilaterali d'Obbligo, le manifestazioni di interesse a suo tempo avanzate, in modi tali da poter essere acquisite come Accordi preliminari di pianificazione tra gli Allegati del PSC, nei modi di cui agli Artt. 7, 16, 17, 18, 23, 53, 56, 70, 71, 72, 74, 75, 76, 77 e 78 del progetto di Regolamento Edilizio Urbanistico, previa specifica Delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale, secondo le particolari modalità previste dal citato Art. 23 dello stesso progetto di REU;*

### **CONSIDERATO INOLTRE**

- che, ove all'accoglimento della proposta avanzata conseguissero provvedimenti a contenuto abilitativo per lo svolgimento di attività imprenditoriali, comunque denominati, il Comune si riserva la facoltà di rigettare la proposta o di recedere da essa, ove già accolta, allorché pervenga una informazione prefettizia tipica o anche atipica, o altra documentazione e/o informazione ufficiale concernente l'esistenza di provvedimenti in capo al/ai titolare/i del diritto di proprietà o di altri diritti, reali o obbligatori, sui beni immobili oggetto della proposta, che dichiarino la sussistenza di causa di divieto, sospensione e decadenza prevista dall'Art. 67 del D.Lgs 159/2011, nonché di informazioni relative ad eventuali tentativi di infiltrazione mafiosa, previsto dal medesimo D.Lgs concernente i diritti che dalla approvazione della proposta derivassero.*
- 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 ed industriali, 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.

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, 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.

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.

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

*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, attraverso specifica, motivata richiesta scritta, avanzata al Sindaco da parte di tutte le proprietà interessate alla manifestazione presentata.*

*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".*

*Lamezia Terme, 09/11/2012*

*Il proprietario/soggetto attuatore .....* 

***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.*

Città di Lamezia Terme

Prot. n° 0086289 del 31/07/2009



Tk. X Classe 9 Sottoclasse

AL SIG. SINDACO  
DEL COMUNE DI  
LAMEZIA TERME

0-12 BERTI

31/07/09



Oggetto: AVVISIO PUBBLICO PSC

**CONSULTAZIONE INTERESSE DIFFUSO**

Il sottoscritto **PARISI CARMINE**, nato a Sambiase il 19.03.1957 e residente in Lamezia Terme alla via S. Venere n° 40, tel. 0968-434881, quale coerede dei Sigg. **PARISI ANTONIO** e **GIUDICE ISABELLA**, relativamente ai terreni riportati nel NCT di Sambiase al foglio di mappa n° 81 part. n° 675-677-676-678-1658-1666 ed al foglio di mappa n° 80 part. n° 303-304-305-306-307-308-309-311-312-

**PREMESSO CHE**

- il terreno in oggetto è posto in zona confinante con comoda viabilità e vicinissima all'abitato dell'ex Sambiase;
- che nell'area circostante, a vario titolo, nel corso degli anni, sono sorte numerose abitazioni;
- viste le favorevoli caratteristiche intrinseche ed estrinseche del sito, è molto forte la richiesta di terreni ove poter realizzare una comoda residenza;

**PROPONE**

che la suddetta particella venga presa in considerazione per l'eventuale inserimento tra le aree edificabili.

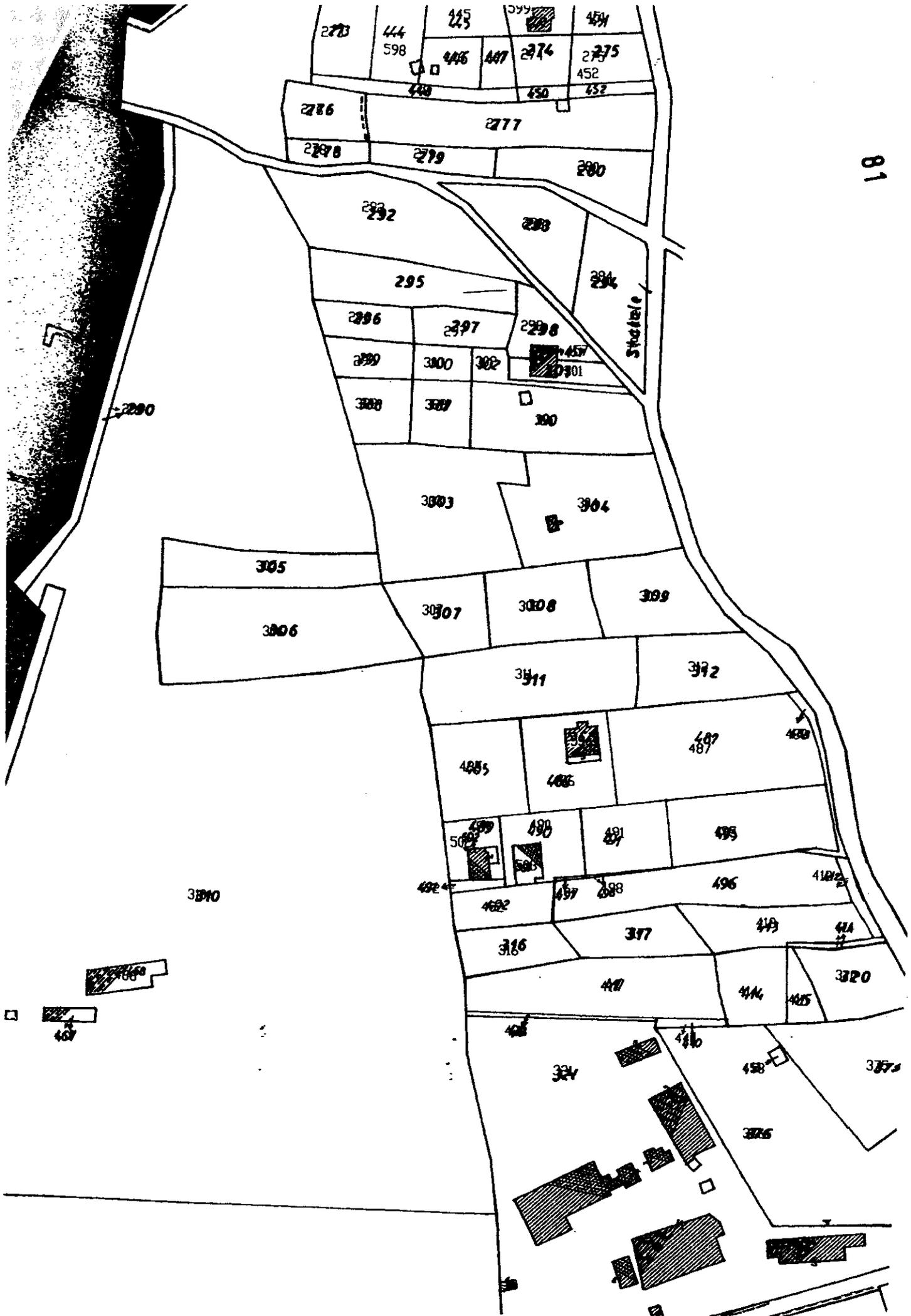
Allega:

- stralcio mappa catastale
- stralcio aerofoto.

Certo che la presente verrà favorevolmente presa in considerazione, la sottoscritta ringrazia sin d'ora e porge doverosi ossequi.

Lamezia Terme li 30.07.2009

38/11

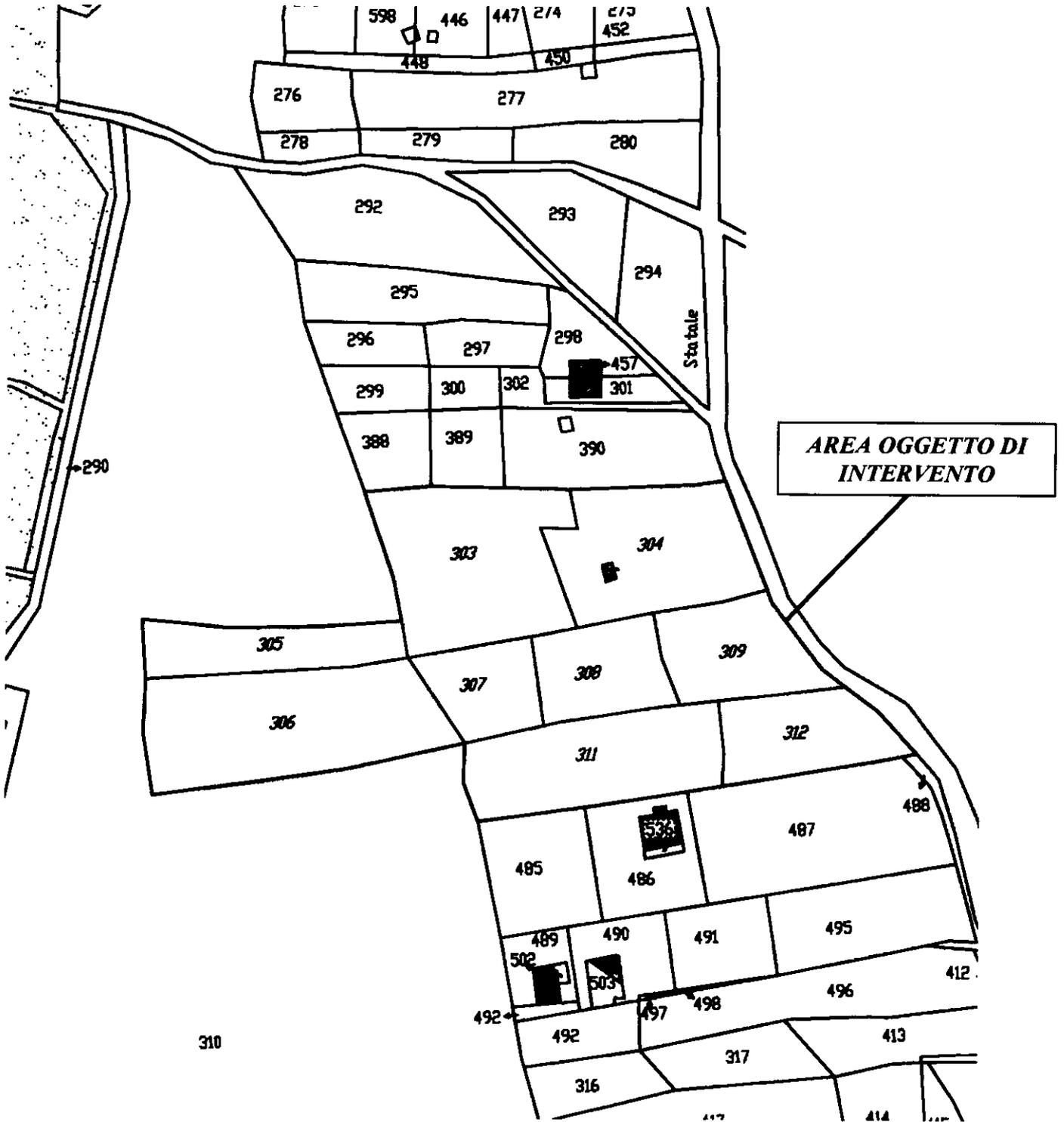


81

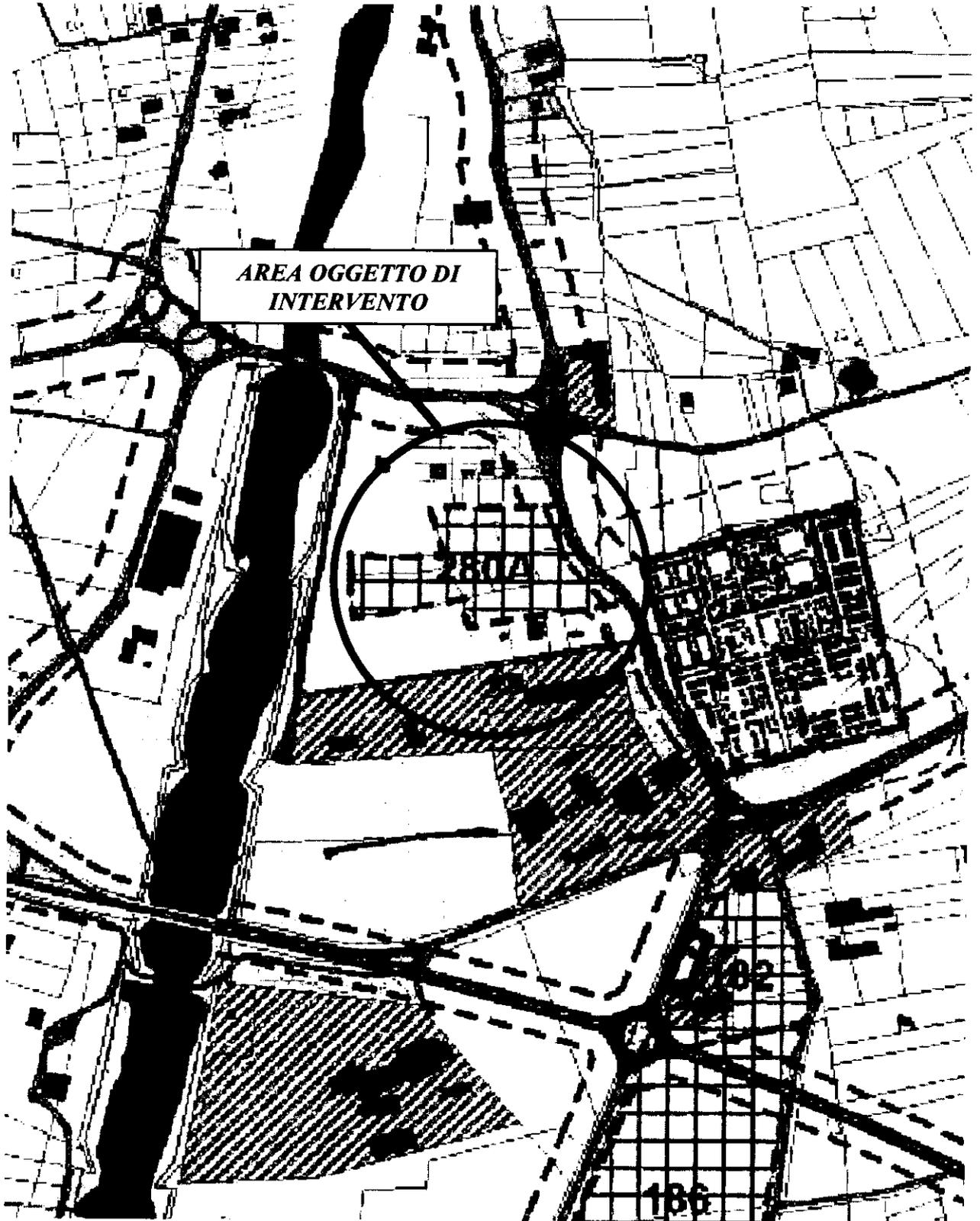
81

# STRALCIO CATASTALE

scala 1: 2000



*STRALCIO P.S.C. (Tav. 1.2)*



Città di Lamezia Terme

Prot. n° 0056259 del 31/07/2009



Tk. X Classe 9 Sottoclasse

AL SIG. SINDACO  
DEL COMUNE DI  
LAMEZIA TERME

MIL BERTI

31/07/09



Oggetto: AVVISO PUBBLICO PSC

### CONSULTAZIONE INTERESSE DIFFUSO

Il sottoscritto **PARISI CARMINE**, nato a Sambiase il 19.03.1957 e residente in Lamezia Terme alla via S. Venere n° 40, tel. 0968-434881, quale coerede dei Sigg. **PARISI ANTONIO** e **GIUDICE ISABELLA**, relativamente ai terreni riportati nel NCT di Sambiase al foglio di mappa n° 81 part. n° 675-677-676-678-1658-1666 ed al foglio di mappa n° 80 part. n° 303-304-305-306-307-308-309-311-312-

#### PREMESSO CHE

- il terreno in oggetto è posto in zona confinante con comoda viabilità e vicinissima all'abitato dell'ex Sambiase;
- che nell'area circostante, a vario titolo, nel corso degli anni, sono sorte numerose abitazioni;
- viste le favorevoli caratteristiche intrinseche ed estrinseche del sito, è molto forte la richiesta di terreni ove poter realizzare una comoda residenza;

#### PROPONE

che la suddetta particella venga presa in considerazione per l'eventuale inserimento tra le aree edificabili.

Allega:

- stralcio mappa catastale
- stralcio aerofoto.

Certo che la presente verrà favorevolmente presa in considerazione, la sottoscritta ringrazia sin d'ora e porge doverosi ossequi.

Lamezia Terme li 30.07.2009

38/1

