



# PIANO STRUTTURALE COMUNALE PSC

FRONT - OFFICE SUAP  
PROTOCOLLO ARRIVO  
N° 75927 del 12 NOV. 2012

**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*

*Atto amministrativo di approvazione  
della delibera n. 12 del 3/10/2012  
della Giunta Comunale*

**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**

*La Signora Scicchitano Rosy, nata a Lamezia Terme il 17/12/1991, ed ivi residente Via A. Mantegna. n° 03 C.F. SCC RSY 91T57 M208K, in qualità di proprietaria di suoli ricompresi nel territorio comunale di Lamezia Terme (di seguito denominato anche semplicemente proprietario), in Loc. Felicetta, censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n° 85, dell'Ex Comune di Sambiase, con la particella n° 9 (Istanza n° 50).*

*I Sig.ri Ciccia Pasquale nato a Sambiase il 02/02/1954 e residente in Lamezia Terme in via Venezia n°20, c.f. CCCPQL54B02H742V e Ciccia Vincenzo nato a Sambiase l' 01/11/1957, residente in Lamezia Terme in Via Tomaino G. n° 40 c.f. CCCVCN57S01H742M in qualità di proprietari di suoli ricompresi nel territorio comunale di Lamezia Terme (di seguito denominato anche semplicemente proprietario), in Loc. Felicetta, censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n° 85, dell'Ex Comune di Sambiase, con la particella n° 629 (Istanza n° 131).*

*I Sig.ri Notarianni Gabriele nato a Sambiase il 12/01/1934 e residente in Lamezia Terme in Contrada Vallemonaci, c.f. NTRGRL34A12H742T e D'Ippolito Giovannina nata a Sambiase l' 01/09/1938, residente in Lamezia Terme in Contrada Vallemonaci c.f. DPPGNN38P41H742P in qualità di proprietari di suoli ricompresi nel territorio comunale di Lamezia Terme (di seguito denominato anche semplicemente proprietario), in Loc. Felicetta, censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n° 85, dell'Ex Comune di Sambiase, con la particella n° 630.*

*Le Sig.re Ciccia Rosa nata a Sambiase il 06/01/1955 e residente in Lamezia Terme in Contrada Ferrantazzo, c.f. CCCRSO55A46H742W e Ciccia Maria nata a Sambiase il 26/04/1956, residente in Lamezia Terme in Via D'Ippolito S. N° 12 c.f. CCCMRA56D66H742I in qualità di proprietari di suoli ricompresi nel territorio comunale di Lamezia Terme (di seguito denominato anche semplicemente*



*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 i sottoscritti proprietari hanno 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 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;*



*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**

*i suddetti proprietari si obbligano 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 I – Ambiti selezionati in fase di adozione nel Territorio urbanizzabile  
(Art. 70 REU)**

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 all'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. 20 delle Norme di indirizzo del Documento Preliminare del PSC e dall'Art. 70 del REU, viene fin d'ora prevista la cessione gratuita al Comune di una Superficie territoriale in quota non inferiore al 50% della totale St di proprietà, come definita nella citata Tav. 1.2, quota che lo stesso PAU provvederà ad individuare in modo definitivo.

Il PAU prevede usi prevalentemente residenziali, salvo specifiche messe a punto concordate tra Comune e proprietà in fase di formazione del PAU stesso, usi come definiti all'Art. 27 del REU.

Nella quota di proprietà privata, da prevedersi e concordarsi nella sua configurazione tra Amministrazione e proprietà, nella sede di detto PAU, si opera sulla base di una Capacità edificatoria derivante dall'applicazione di un indice Ut non superiore a 0,15 mq/mq alla St complessiva di proprietà, ricompresa nel progetto del PSC di cui alla citata Tav. 1.2, secondo le definizioni parametriche di cui agli Artt. 31 e 32 del REU. Nella quota dei suoli che verranno ceduti gratuitamente al Comune ad approvazione del PAU, nei modi fissati dalla Convenzione attuativa, si opera prevedendo, inoltre, una Capacità edificatoria derivante dall'applicazione alla medesima St complessiva di un Indice Ut non superiore a 0,075 mq/mq, da riservare a quote di usi prevalentemente residenziali perequati (diritti edificatori trasferiti ed ospitati) o di residenza sociale o, ancora, usi di servizio, come meglio definito nel previsto PAU, secondo gli specifici indirizzi che verranno forniti dall'Amministrazione Comunale, nel corso della sua formazione.

Il PAU opera assicurando uno standard urbanistico complessivo di progetto non inferiore a 20 mq/Ab, di cui almeno 5 mq/Ab a parcheggi pubblici, ceduti

*Nota: l'importo di 5 mq/Ab è riservato a parcheggi pubblici, ceduti  
a favore del Comune di Licere. Licere Box*

gratuitamente ai sensi di legge, oltre alla quota del 50% della St precedentemente fissata, dedotte le quote di standard di pertinenza della capacità edificatoria comunale.

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, nel presente Atto unilaterale d'obbligo, si intende che 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, poi, 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 15 del REU, e come riportati nella medesima Tav. 1.2, il PAU, formato dalla proprietà nei modi sopraddetti, tiene conto della presenza di tali suoli e delle relative Capacità edificatorie, garantendone un corretto inserimento nel progetto urbanistico, alle condizioni fissate agli Artt. 53 e 57 del REU, secondo gli specifici indirizzi forniti dall'Amministrazione.

Nel caso, infine, in cui la proprietà sia parzialmente interessata dal sedime della nuova Asta stradale intermedia Nicastro-Sambiase, senza essere ricompresa nel campo del relativo caso previsto dal PSC, all'Art. 44 del REU, il PAU ne assicura un corretto inserimento nel progetto urbanistico di insieme, oltre a prevedere la cessione gratuita del suddetto sedime, recependone la relativa capacità edificatoria.

Salvo i costi di formazione del PAU, a carico della proprietà proponente, le spese tecniche, i costi e gli oneri di urbanizzazione ed allacciamento, preventivati in sede di PAU, ricompresi a norma di legge nella Convenzione attuativa, oltre ad eventuali oneri fiscali indotti dalle sole transazioni necessarie, vengono ripartiti fra proprietà proponenti, Amministrazione Comunale e terzi eventuali soggetti attuatori, in misura direttamente proporzionale alle rispettive Capacità edificatorie. L'Amministrazione provvederà a trasferire tali costi sugli eventuali effettivi 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 per poi trasferirli ai soggetti beneficiari di diritti edificatori da ospitare per via perequativa, ovvero, ancora, trasferire direttamente la corrispondente Capacità edificatoria ai soggetti stessi nei suoli 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*

*Nota Impugnabile  
Responsabile  
Si applica l'art. 25 del progetto di REU  
V. imp. Comune Comune*

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.

I sottoscritti dichiarano con la presente sottoscrizione di approvare specificamente e di accettare la premessa sopra espressa, con particolare riferimento al punto contenuto nel "CONSIDERATO INOLTRE".

**I proprietari**

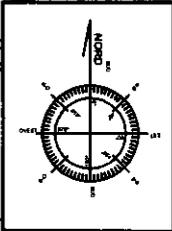
<b>Scicchitano Rosy</b>	<u>Rosy Scicchitano</u>
<b>Ciccio Pasquale</b>	<u>Ciccio Pasquale</u>
<b>Ciccio Vincenzo</b>	<u>Vincenzo Ciccio</u>
<b>Notarianni Gabriele</b>	<u>Notarianni Gabriele</u>
<b>D'Ippolito Giovannina</b>	<u>D'Ippolito Giovannina</u>
<b>Ciccio Rosa</b>	<u>Ciccio Rosa</u>
<b>Ciccio Maria</b>	<u>Maria Ciccio</u>

Lamezia Terme 09/11/2012

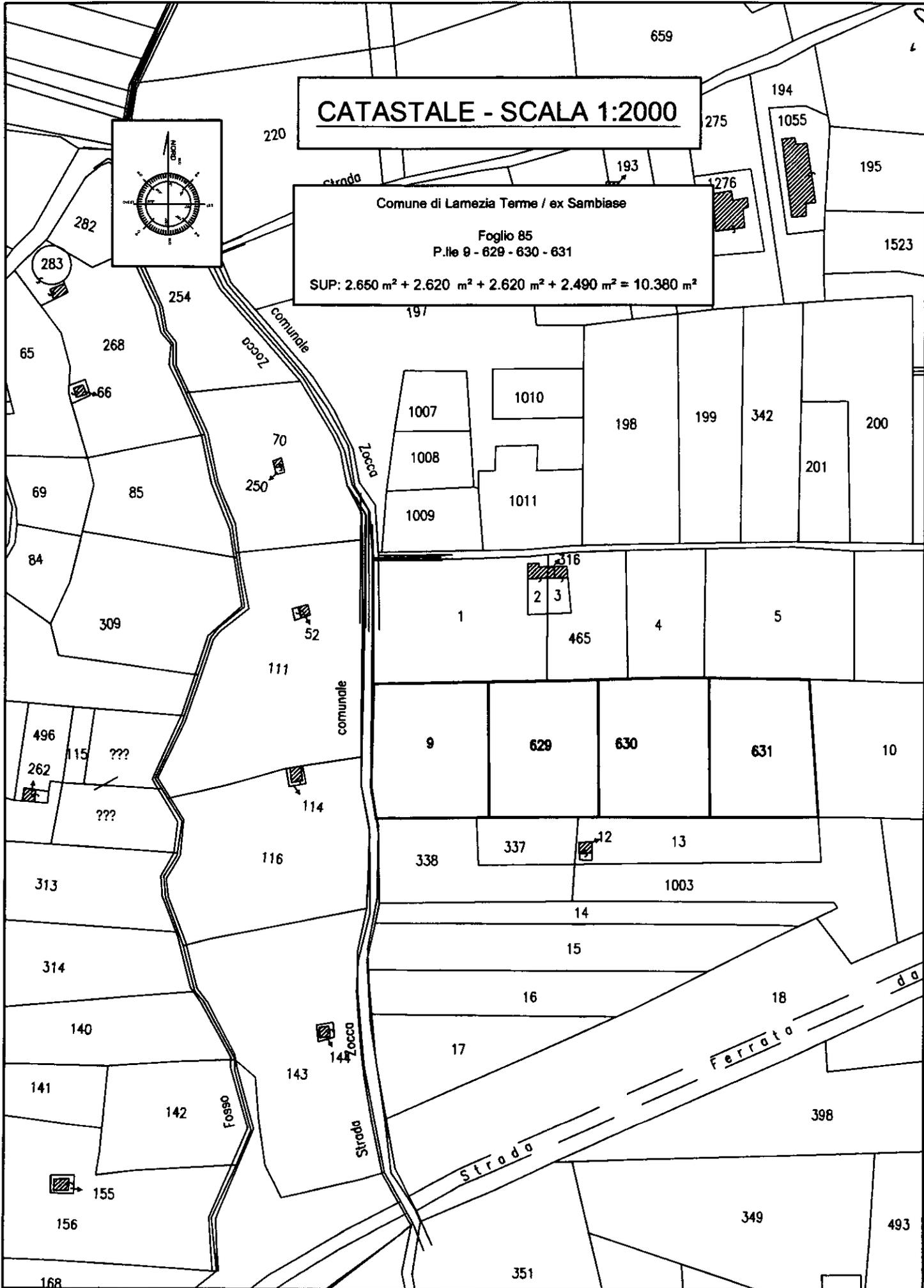
(firma autenticata nei modi di legge)

**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.

# CATASTALE - SCALA 1:2000

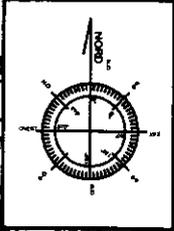


Comune di Lamezia Terme / ex Sambiasi  
Foglio 85  
P.lle 9 - 629 - 630 - 631  
SUP: 2.650 m<sup>2</sup> + 2.620 m<sup>2</sup> + 2.620 m<sup>2</sup> + 2.490 m<sup>2</sup> = 10.380 m<sup>2</sup>



*Ass. Ric. col. da v. imp. Ciciana T. Lamezia Terme Cune Rom. Proprietari*

STRALCIO TAVOLA 1.2  
SCALA 1:4000



*Linea di confine tra i comuni di ...*

Comune di Lamezia Terme

N. 0008649 del 22/02/2011



\*07916020110008649A01\*

**All'Amministrazione Comunale  
di Lamezia Terme  
(Ufficio Front Office)**

*Art. 11* *Giuliano*



**SCICCHITANO ROSY**

*Rosy Scicchitano*

Via Mantegna, 3  
88046 Lamezia Terme  
Tel.: 0968 436117

**ALLEGATO N. 1 SCANSIONATA**

Oggetto:

**PROPOSTA/MANIFESTAZIONE DI CONSENSO AL  
NUOVO PIANO STRUTTURALE COMUNALE  
DI LAMEZIA TERME**

In allegato: 1.2 relazione illustrativa; 2.2 cartografia TAV 2.2 PSC

63F

**All'Amministrazione Comunale**  
**di Lamezia Terme**  
**(Ufficio Front Office)**

**PROPRIETARI: Ciccia Pasquale e Ciccia Vincenzo**

Via Venezia  
88046 Lamezia Terme  
Tel.0968 437983

Via G. Tomaino,40  
88046 Lamezia Terme  
Tel. 0968 21796

Comune di Lamezia Terme

N. 0016379 del 31/06/2011



**Oggetto:**

**PROPOSTA/MANIFESTAZIONE DI CONSENSO AL  
NUOVO PIANO STRUTTURALE COMUNALE  
DI LAMEZIA TERNE**