



Città metropolitana di Roma Capitale

COMUNE DI CIVITAVECCHIA

Servizio 3 Risorse Umane - Edilizia - Urbanistica - Patrimonio - Demanio Comunale
Via Palmiro Togliatti 2A - 00053 Civitavecchia
comune.civitavecchia@legalmail.it

Vista l'istanza per il rilascio di certificato di destinazione urbanistica avanzata dall'arch. ARMIDA FABIO in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Civitavecchia per procedura esecutiva immobiliare RGE 179/2021, acquisita al prot. gen. n. 34272 del 18.04.2025, per gli usi consentiti dalla legge, rientrante nella fattispecie dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 02.10.1967 e successive varianti approvate, depositate agli atti dell'Ufficio;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 288 del 09.03.1972 avente per oggetto "Attuazione del P.R.G. - Trascrizione della zonizzazione di piano sul rilievo aerofotogrammetrico";

Visto il DPR 380/2001 e s.m.i.;

Eseguito il raffronto tra le tavole di P.R.G. e gli estratti catastali, prodotti dal richiedente, per la sovrapposizione delle previsioni urbanistiche sul catastale, con le inevitabili approssimazioni che l'operazione comporta.

CERTIFICA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 3 del DPR n. 380/2001

à che il terreno sito in Civitavecchia, distinto in catasto al foglio 17 particella 1570, risulta avere la seguente destinazione urbanistica di P.R.G.:

- ricade in parte in "Zone di ampliamento e ristrutturazione edilizia semintensiva" (tipo E) disciplinata dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che testualmente si riporta di seguito.

- ricade in minima parte in "Sedi viarie, piazze e larghi" disciplinata dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che testualmente si riporta di seguito.

Inoltre il terreno è stato interessato dal Piano di iniziativa privata del Comparto 5.3 Zona di Via Flavioni - Via Orsini, approvato con deliberazione n° 39/C del 22.04.1970 e con nota del Provveditore alle Opere Pubbliche prot. n. 7034/1971 per il quale ricorre anche la fattispecie di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. che testualmente si riporta.

Art. 9

Per la determinazione degli indici di fabbricabilità I, dell'altezza massima H, della superficie minima dei lotti Sm e dei rapporti Rs e Ri per i distacchi, valgono le seguenti modalità:

a) per la determinazione dell'indice It di fabbricabilità territoriale deve essere considerata la cubatura complessiva degli edifici esistenti e di quelli di progetto. La superficie territoriale St comprende anche le strade e le altre aree di uso pubblico etc;

b) l'indice di fabbricabilità fondiaria If deve essere calcolato con riferimento alle sole aree destinate all'edificazione, vanno cioè escluse dalla determinazione della superficie Sl le aree destinate a formare vie, piazze ed altri spazi di uso pubblico, anche se queste al momento della richiesta delle licenze di costruzione fanno parte del lotto. Nel concedere detta licenza la superficie utilizzata per il computo dell'indice If deve essere esattamente definita.

Tale superficie deve ritenersi vincolata in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non possa più essere considerata nel computo degli indici edilizi per eventuali costruzioni adiacenti.

Nel calcolo del volume V vanno compresi tutti i corpi chiusi in oggetto, le cabine idriche, i lavatoi siti sulle terrazze e gli accessori, anche se distaccati dalla costruzione; il volume sarà cioè determinato computando tutte le parti edificate che emergono dal terreno.

Il calcolo dei volumi costruiti su terreno in pendenza verrà fatto considerando tutte le parti fabbricate che emergono dall'intersezione del corpo edificato con la superficie del terreno su cui l'opera insiste a sistemazioni esterne avvenute.

U
comune di civitavecchia
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0035652/2025 del 29/04/2025
Firmatario: GIGLIO MARRANI

- c) l'altezza *H* dei fabbricati si misura a partire dal livello del terreno o dal marciapiedi, se esiste, fino al punto di massima quota dell'edificio in corrispondenza della linea di gronda del tetto o del calpestio della terrazza a copertura dell'ultimo piano abitabile. Qualora la strada, la piazza o il terreno siano in pendenza l'altezza dell'edificio andrà misurata in corrispondenza del punto più elevato, fuori terra, del fabbricato.
- d) possono considerarsi edificabili lotti di superficie inferiore a quella prevista nelle varie zone, a condizione che trattasi di lotti contigui con superficie complessiva nei limiti indicati ed a condizione che i fabbricati costituiscano un unico edificio;
- e) i distacchi *D_s* e *D_i* vanno misurati sulla normale (minima distanza) fra i due edifici considerati, al livello stradale o del terreno;
- f) l'indice territoriale vale nelle zone la cui attuazione è vincolata alla redazione di Piani Particolareggiati di esecuzione o Piani di iniziativa privata secondo quanto precisato al successivo capo V.

ASTE GIUDIZIARIE  **ASTE GIUDIZIARIE**
Art. 14
Zone di ampliamento e ristrutturazione edilizia semintensiva (tipo E)

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo edilizio si prescrive:

- a) *I_t*, indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 2,60; superficie territoriale per strade, parcheggi e verde: 25%; superficie territoriale residenziale: 75%;
- b) *I_f*, indice di fabbricabilità fondiario: mc/mq 3,50;
- e) *H*, altezza massima: m 16;
- d) *S_m*, superficie lotto minimo: mq 500;
- e) rapporti per distacchi esterni ed interni: $R_s = H/D_s = 1$ $R_i = R/D_i = 3/2$;
- f) *K*, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m 70

ASTE GIUDIZIARIE  **ASTE GIUDIZIARIE**
Art. 32

Sedi viarie, piazze e larghi

(articolo integrato con la Variante n. 24, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 13.7.1989, n. 6073)

Esse risultano impegnate e vincolate per la conservazione, l'ampliamento e la creazione ex-novo di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone.

Le sedi viarie indicate nei grafici del P.R.G. (tavole P2 - P4 - P5) rappresentano essenzialmente le grandi maglie del Piano Generale che debbono essere completate con le varie modalità di attuazione (Piani Particolareggiati, Piani di Iniziativa Privata, Progetto Edilizio) secondo le indicazioni contenute negli artt. 11 - 17 ed al successivo Capo V.

Nell'ambito delle zone di cui ai precedenti articoli del presente Capo IV debbono essere previste aree di parcheggio adeguate alla destinazione d'uso delle medesime con criteri analoghi a quanto prescritto per le zone residenziali al comma f dell'art. 7.

Le strade esistenti o previste socio classificate nelle categorie A, B, C, D, di cui al D.I. 1/4/1968, n.1404, con le relative distanze minime di protezione.

In corrispondenza di insediamenti previsti dal P.R.G. le distanze di cui alle lettere B, C e D, possono essere diminuite come indicato nelle tavole degli strumenti urbanistici vigenti o sostituite da zone a vincolo non edificandi, a verde pubblico o simili.

Per le previsioni di zona e prescrizioni normative impresses dal piano attuativo (Piano di iniziativa privata del comparto 5.3 zona Via Flavioni – Via Orsini) rimane in capo al richiedente di effettuare le puntuali verifiche, per le specifiche destinazioni, nonché di accertare la sussistenza di eventuali obblighi di cessione/asservimento a favore dell'Amministrazione Comunale, prima dell'uso della presente certificazione per le finalità richieste e consentite dalla Legge.

In merito all'attuazione del P.R.G. dovranno essere osservate le disposizioni di cui all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione che testualmente si riporta di seguito:

ASTE GIUDIZIARIE  **ASTE GIUDIZIARIE**
Art. 33
Modalità di attuazione del piano

Le zone indicate nelle planimetrie P2 e P4 sono sottoposte alle seguenti differenti modalità di attuazione:

- a) zone per le quali sono necessari i Piani Particolareggiati di Esecuzione o Piani di Iniziativa Privata: zone residenziali di ampliamento e ristrutturazione, zona di ristrutturazione viaria ed edilizia R, zone turistiche, zone industriali, zone per attrezzature pubbliche;
- b) zone nelle quali il piano si attua attraverso normali progetti edilizi: zone di completamente U, zone agricole, e tutte le altre zone pubbliche e private nelle quali è possibile consentire la fabbricazione secondo le modalità previste nel successivo art. 38.

à il suddetto terreno non è individuato come area percorsa dal fuoco così come indicato negli elenchi definitivi e nelle perimetrazioni costituenti il catasto degli incendi boschivi del Comune di Civitavecchia aggiornato all'anno 2023 con delibera di C.C. n. 100 del 30.10.2024.

Note

la presente certificazione:

- riporta esclusivamente le previsioni e le prescrizioni dello Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente e/o adottato inerenti i terreni interessati, nonché l'eventuale obbligo di preventiva redazione / approvazione dello strumento attuativo per l'utilizzo, ai fini edificatori, dei terreni medesimi;
- non precostituisce alcun "diritto edificatorio effettivo" in quanto il rilascio e/o l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla verifica dell'assenza di ulteriori vincoli di inedificabilità e/o limitazioni Urbanistiche-Edilizie gravanti sui terreni oggetto della presente certificazione non direttamente rilevabili dagli Strumenti Urbanistici esaminati per l'emissione del presente atto ed alla esistenza di strumenti urbanistici esecutivi nella zona i quali vanno verificati separatamente dalla presente certificazione;
- non riporta l'attestazione della presenza di eventuali vincoli e/o servitù e gravami di qualsiasi altra natura imposti dal D. Lgs. n. 42/2004, dal D.M. 22/12/1983, dalle norme del PAI vigente (D. Lgs. n. 152/2006 e L.R. n. 39/1996), dall'art. 10 e segg. del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 152/2006, ecc.;
- riporta l'indicazione dell'esistenza di eventuali strumenti urbanistici esecutivi nella zona, i quali devono essere verificati separatamente ai fini dell'utilizzo/trasformazione dei terreni medesimi, che possono pregiudicare, limitare o impedire la trasformazione e/o utilizzazione ai fini edilizi dei terreni stessi;
- necessita di specifica verifica da parte del richiedente e/o intestatario della presente certificazione della sussistenza di eventuali ulteriori vincoli imposti da Piani Territoriali di Settore vigenti e/o adottati presso i competenti Enti sovraordinati.

Ai sensi dell'articolo 15, comma 1, della L. n. 183 del 12.11.2011, "Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi."

La presente certificazione viene rilasciata all'interessato, significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, attestante che non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (art. 30 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) e, con l'avvertenza e prescrizione di verificare, l'esistenza di eventuali atti di asservimento e/o obbligazioni connesse alle costruzioni presenti in relazione a quanto disposto dall'art. 9 comma 2 delle N.T.A. del P.R.G.

Il Dirigente
Avv. Giglio Marrani

Imposta di bollo € 16,00 assolta ai sensi del D.P.R. 642/1972

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art.23ter del D.Lgs 82/2005 Codice dell'Amministrazione Digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Civitavecchia.



CITTÀ DI CIVITAVECCHIA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Servizio 3 Risorse Umane - Edilizia - Urbanistica - Patrimonio e Demanio Comunale



All'arch. Fabio ARMIDA
Via Oriolo 2
00052 Cerveteri (Rm)
F.ARMIDA@PEC.ARCHRM.IT



OGGETTO: Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica prot. gen. n. 34272 del 18.04.2025. Attestazione in materia di gravami di uso civico nelle aree incluse nella ex Tenuta delle Mortelle. Foglio 17 particella 1570.

Vista la richiesta di certificato di destinazione urbanistica acquisita agli atti di questo Ente in data 18.04.2025 al prot. gen. n. 34272;

Visto l'art. 3 comma 3 bis della L.R. n. 1 del 03.01.1986;

Vista la delibera di Giunta della Regione Lazio n. 476 del 21.07.2020 e i relativi atti richiamati;

Vista la delibera di Giunta della Regione Lazio n. 414 del 12.06.2024 e i relativi atti richiamati;

Vista la disposizione dirigenziale prot. gen. n. 76996 del 13.09.2024;

Vista la successiva disposizione dirigenziale prot. gen. n. 17603 del 19.02.2025.

SI ATTESTA

che per l'area identificata al foglio 17 particella 1570 ricadente all'interno della ex Tenuta delle Mortelle allo stato attuale non esiste il gravame di uso civico.

Il Dirigente
Avv. Giglio Marrani



Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art.23ter del D.Lgs 82/2005 Codice dell'Amministrazione Digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Civitavecchia.

Città di Civitavecchia – Servizio 3 Risorse Umane - Edilizia - Urbanistica - Patrimonio e Demanio Comunale
Viale P. Togliatti, 2/a

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

U
comune di civitavecchia
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0035649/2025 del 29/04/2025
Firmatario: GIGLIO MARRANI

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbec4a8847144

