

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**SEZIONE CIVILE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 82/2024

Promossa da

Contro

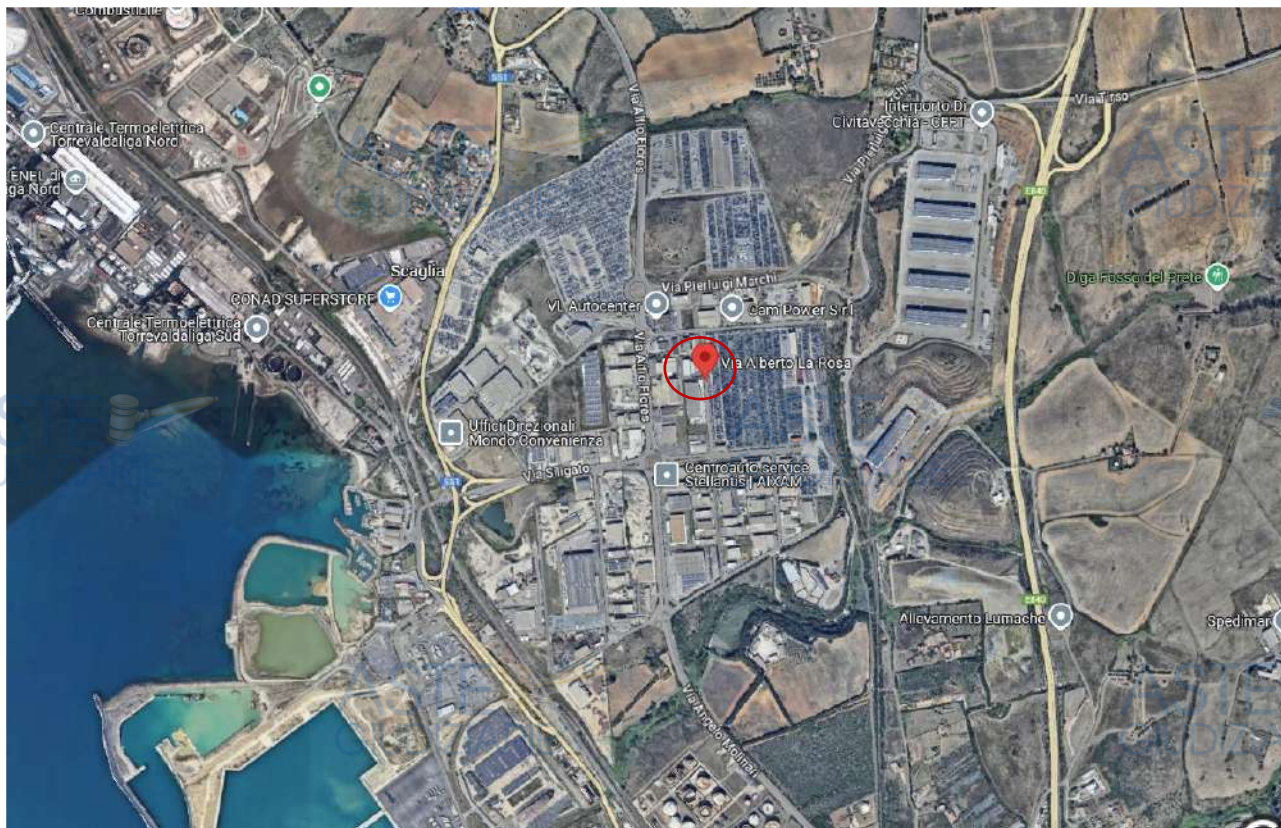
*Giudice dell'esecuzione: **Dott. Stefano Palmaccio***

*Custode Giudiziario: **Avv. Andrea Nocera***

*C.T.U.: **Arch. Maria Teresa Trapani***

**Allegato 7**

**Documentazione Urbanistica**



Immagini ©2025 Google, Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, TerraMetrics, Airbus, Immagini ©2025 Airbus, CNES / Airbus, Maxar 200 m  
Technologies, Dati cartografici ©2025



# Comune di Civitavecchia

Provincia di Roma

Servizio Gestione del Territorio  
Urbanistica - Edilizia

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N° 34

DEL 11 9 OTT. 2012

IL DIRIGENTE

- Vista l'istanza presentata dal Sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della [REDACTED] prot. n° 31345 del 31/05/2012 e successiva integrazione, ai sensi del D.P.R. 380 del 06/06/2001 artt. 24 e 25, tendente ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità di un capannone sito in Civitavecchia Via Alberto La Rosa n° 8-8/a;
- Visto il progetto sul quale il responsabile del provvedimento ha espresso parere in data 29/11/2006 e per il quale è stato rilasciato permesso di costruire n° 128 del 24/09/2007;
- Vista la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) presentata ai sensi del D.L. 70/2011 prot. 24644 del 01/06/2011 e successiva integrazione prot. n° 43055 del 27/07/2012 per variante al permesso di costruire n° 128/2007;
- Vista la convenzione rep. 57 del 02/03/2006;
- Visto l'atto d'obbligo Notaio Dr. [REDACTED] rep. n° 34394/15108 dell'08/11/2007 con la quale viene vincolata una superficie di mq. 225 a parcheggio a servizi, una superficie di mq 87,50 a parcheggio privato e una superficie di mq. 187,50 a parcheggio pubblico il tutto nelle posizioni indicate nella planimetria allegata sotto la lettera "A" al predetto atto;
- Visto il certificato di collaudo redatto in data 02/11/2011 dal dott. [REDACTED] munito del Visto della Regione Lazio - Area Genio Civile di Roma - Ufficio Edilizia Antisismica - pos. n° 9241 del 28/02/2012;
- Vista la dichiarazione dalla quale risulta che i lavori furono iniziati in data 18/09/2008 e portati a termine in data 16/09/2011;
- Visto il certificato di avvenuto accatastamento n° RM0998396 del 15/09/2011 completo di planimetria compilata dal geom. [REDACTED];
- Vista la dichiarazione del richiedente, supportata da dichiarazione del Direttore dei Lavori Arch. [REDACTED] in base e per effetto dell'art. 25 comma 1 lett. b) del T.U. dell'edilizia approvato con D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 anche ai fini della salubrità ed igienicità degli ambienti;
- Visto il certificato di regolare allaccio alla rete idrica e fognaria prot. n° 31967/3265 del 13/09/2011 n° 17;
- Vista l'attestazione di regolare esecuzione dell'impianto elettrico di cui all'art. 115 del D.P.R. 380/2001;



- Vista la dichiarazione del [redacted] Gianpaolo in qualità di Amministratore Unico della [redacted] congiuntamente al Direttore dei Lavori [redacted] con la quale attestano che la zona adibita a deposito e la zona soppalcata non è provvista di impianto di riscaldamento, mentre la parte adibita ad uffici è dotata di impianto di climatizzazione caldo-freddo del tipo inverter;
- Vista la dichiarazione del Sig. [redacted] in qualità di Amministratore Unico della [redacted] congiuntamente al Direttore dei Lavori [redacted] attestante che l'attività svolta nel capannone suddetto non risulta essere compresa nell'elenco delle attività soggette al certificato di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco ai sensi del D.P.R. n° 151 del 01/08/2011;
- Vista la dichiarazione del Direttore dei Lavori [redacted] dalla quale risulta che l'opera è conforme alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77, nonché all'art.82 del T.U. per l'edilizia;
- Vista la ricevuta di pagamento n° 216 del 28/09/2011 attestante l'avvenuto versamento dei diritti urbanistici;
- Visto l'accertamento di sopralluogo effettuato in data 20/07/2012;
- Vista la ricevuta di pagamento di Euro 51,60 per diritti di segreteria;
- Vista la dichiarazione di consistenza del capannone, costituito da un unico edificio con tre diverse altezze, che si riporta di seguito:

#### **Piano Terra:**

- zona destinata alla lavorazione materiali edili;
- zona open space destinata a deposito materiali edili con n° 2 bagni e n° 2 spogliatoi e sovrastante soppalco;
- zona open space destinata ad uffici con n° 1 locale tecnico e n° 2 w.c. con antibagno;

#### **DICHIARA**

Agibile il capannone sito in Civitavecchia Via Alberto La Rosa n° 8-8/a e il suo uso subordinatamente alle eventuali e necessarie autorizzazioni in materia di sicurezza prevenzioni incendi e normative speciali da rilasciarsi da altri Enti competenti.

Per l'uso dei locali e per lo svolgimento delle attività per le quali, ai sensi dell'art.4 della Legge 26 luglio 1965 n° 966 e dell'art.2 del D.P.R. 12 gennaio 1998 n° 37, è previsto l'esame, il collaudo od il controllo da parte dei Vigili del Fuoco, dovrà essere preventivamente richiesto dagli interessati il relativo N.O. al Comando competente per territorio.

L'agibilità è subordinata al persistere nel tempo dei requisiti per i quali è stata dichiarata.

#### **L'Istruttore Amministrativo**

Rag. Gabriella Moncada

#### **Il Funzionario Tecnico**

Geom. Antonio Testardi

#### **Il Dirigente ad interim**

Arch. Ermanno Mancarelli



# CITTÀ DI CIVITAVECCHIA

## Città Metropolitana di Roma Capitale

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

All'arch. Maria Teresa TRAPANI  
[m.trapani@pec.archrm.it](mailto:m.trapani@pec.archrm.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**OGGETTO: Richiesta Attestazione Usi Civici prot. gen. n. 106855 del 09.12.2024. Attestazione in materia di gravami di uso civico nelle aree fuori dagli ambiti delle tre Tenute. Foglio 7 particella 1434.**

Vista la richiesta di attestazione usi civici acquisita agli atti di questo Ente in data 09.12.2024 al prot. gen. n. 106855;

U  
comune di civitavecchia  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0107093/2024 del 10/12/2024  
Firmatario: IGILIO MARRANI

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 delibera di Consiglio Comunale n. 99 del 22.11.2018;

Vista la nota di osservazioni alla D.C.C. n. 99/2018 resa dalla Regione Lazio prot. n. 790579 del 11.12.2018 acquisita agli atti di questo Ente in data 21.01.2019 con prot. n. 5357 del 21.01.2019;

Vista la nota resa dal perito agrario dott. Alessandro Alebardi prot. gen. n. 51355 del 18.05.2023 nella quale si precisa il regime giuridico delle aree esterne alle tre tenute;

Ritenuto che ad oggi l'Analisi Territoriale di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 99 del 22.11.2018 non ha ottenuto l'approvazione regionale;

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

SI ATTESTA

che l'area identificata al foglio 7 particella 1434 ricade esternamente agli ambiti interessati dalle delibere di G.R. 476/2020 e G.R. n. 414/2024 e che in relazione alla ricognizione catastale di cui alla citata delibera di C.C. n. 99/2018 e alla nota di precisazioni resa in data 18.05.2023 prot. gen. n. 51355, è individuata in ambito con la seguente dicitura: "terreni ritenuti liberi a seguito della Transazione del'29", in relazione agli atti richiamati è da ritenersi "esente dal particolare regime giuridico dei domini collettivi e degli usi civici".

Il Dirigente  
Avv. Giglio Marrani

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.



FAX 06/3802040

Al Ministero per i Beni e le Attività Culturali  
Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale  
P.le di Villa Giulia, 9 - 00196 Roma

Oggetto: Comunicazione inizio Lavori relativo al permesso di costruire n.°128 del 24.09.2007 per la realizzazione di un capannone industriale per lo stoccaggio di materiali edili sito nel Comune di Civitavecchia in Via Alberto La Rosa "Località Monna Felicità".

Lo scrivente Sig. [redacted] quale legale rappresentante della [redacted] SRL con sede in Via [redacted] Colonna 40 Roma, titolare del permesso di costruire n.° 128 del 24.09.2007 inerente alla realizzazione di un capannone industriale per lo stoccaggio di materiali edili sito nel Comune di Civitavecchia in Via Alberto La Rosa "Località Monna Felicità"

#### Comunica

che in data 16/09/2008 inizieranno i lavori sopra menzionati.  
I lavori, verranno eseguiti dall'impresa [redacted] con sede in Roma via V. Colonna, n.40.

Civitavecchia, 11 04/08/2008

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| COMUNE DI CIVITAVECCHIA               |          |
| DIPARTIMENTO URBANISTICO E TERRITORIO |          |
| 23 SET 2008                           |          |
| Prod. N. S204                         | Alt. A12 |

Il Committente

AMMINISTRATORE UNICO

Sig. [redacted]

Protocollo N. 495  
del 24/08/08



Oggetto : Comunicazione di fine lavori relativa al Per. Cost. n° 128 del 24.09.2007 per la realizzazione di un capannone di tipo industriale sito nel Comune di Civitavecchia in Via A. La Rosa snc località Monna Felicità.

Il sottoscritto Arc. [redacted] iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Roma n° 14411 con studio in S. Marinella in Via G. Pascoli, 10, in qualità di direttore dei lavori delle opere in oggetto,

Visto il

Permesso di costruire n° 128 del 24.09.2007 e la successiva variante in corso d'opera per la realizzazione di un capannone industriale sito nel Comune di Civitavecchia in via A. La Rosa snc località Monna Felicità

Comunica

L'ultimazione dei lavori avvenuta nella data odierna.

Allegati :

- Attestati di qualificazione energetica.
- Copia visura catastale.

Civitavecchia, 16/09/2011

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| COMUNE DI CIVITAVECCHIA               |        |
| DIPARTIMENTO URBANISTICO E TERRITORIO |        |
| 23 SET 2011                           |        |
| Prod. N. 3669                         | Alt. 2 |

IL DIRETTORE DEI LAVORI





ASTE  
GIUDIZIARIE

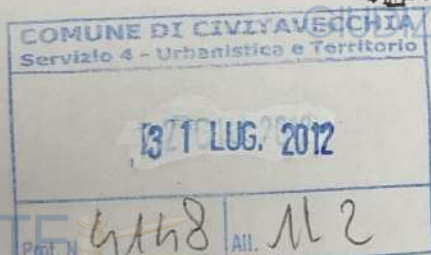
REGIONE LAZIO

COMUNE DI CIVITAVECCHIA

PROVINCIA DI ROMA

ASTE  
GIUDIZIARIE

S.C.I.A. ai sensi dell'Art.5 comma b del D.L.70/2011  
per VARIANTE al PERMESSO di COSTRUIRE n.128 del 24.09.2007 per la  
REALIZZAZIONE di un IMPIANTO INDUSTRIALE PER LO STOCCAGGIO E LA  
TRASFORMAZIONE DI MATERIALI EDILI IN VIA ALBERTO LA ROSA, LOCALITA'  
MONNA FELICITA, DISTINTO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO N°7 PART.  
657,P.P.INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPARTO 5.1.B.



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**TITOLO :**

**PIANTA ANTE OPERAM  
PIANTA SEZIONE E PROSPETTI POST OPERAM  
TABELLE SUPERFICI FINESTRATE ANTE OPERAM  
TABELLE SUPERFICI FINESTRATE POST OPERAM**

**IL PROGETTISTA :**

ARCH. [REDACTED]



**IL PROPONENTE :**

Amministratore unico  
**SIG. GIANPAOLO GALLO**

**SCALA :**

1:100

**DATA :**

30-05-2011

**AGG. :**

23-07-2012

**AGG. :**

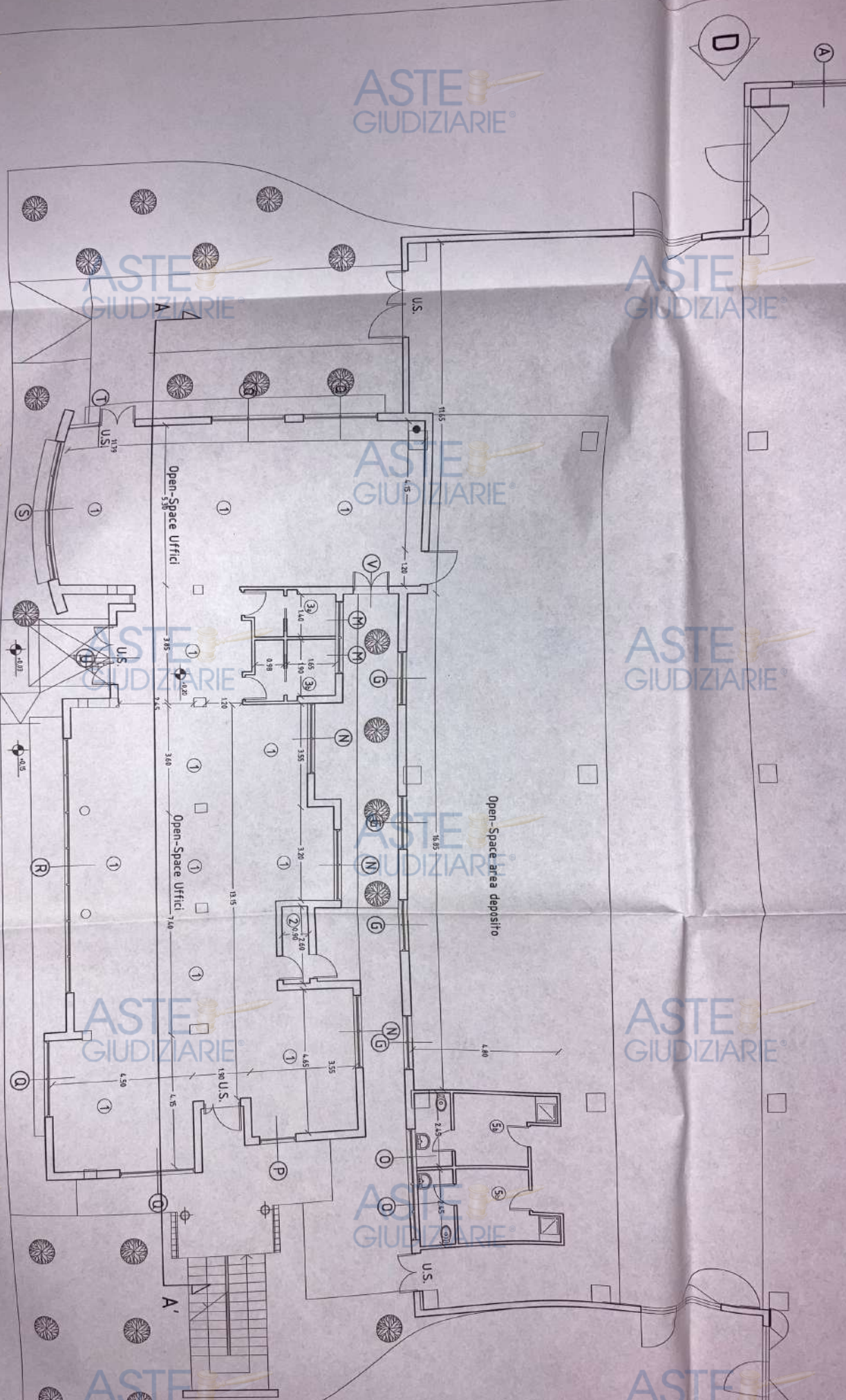
**AGG. :**

**TAV.**

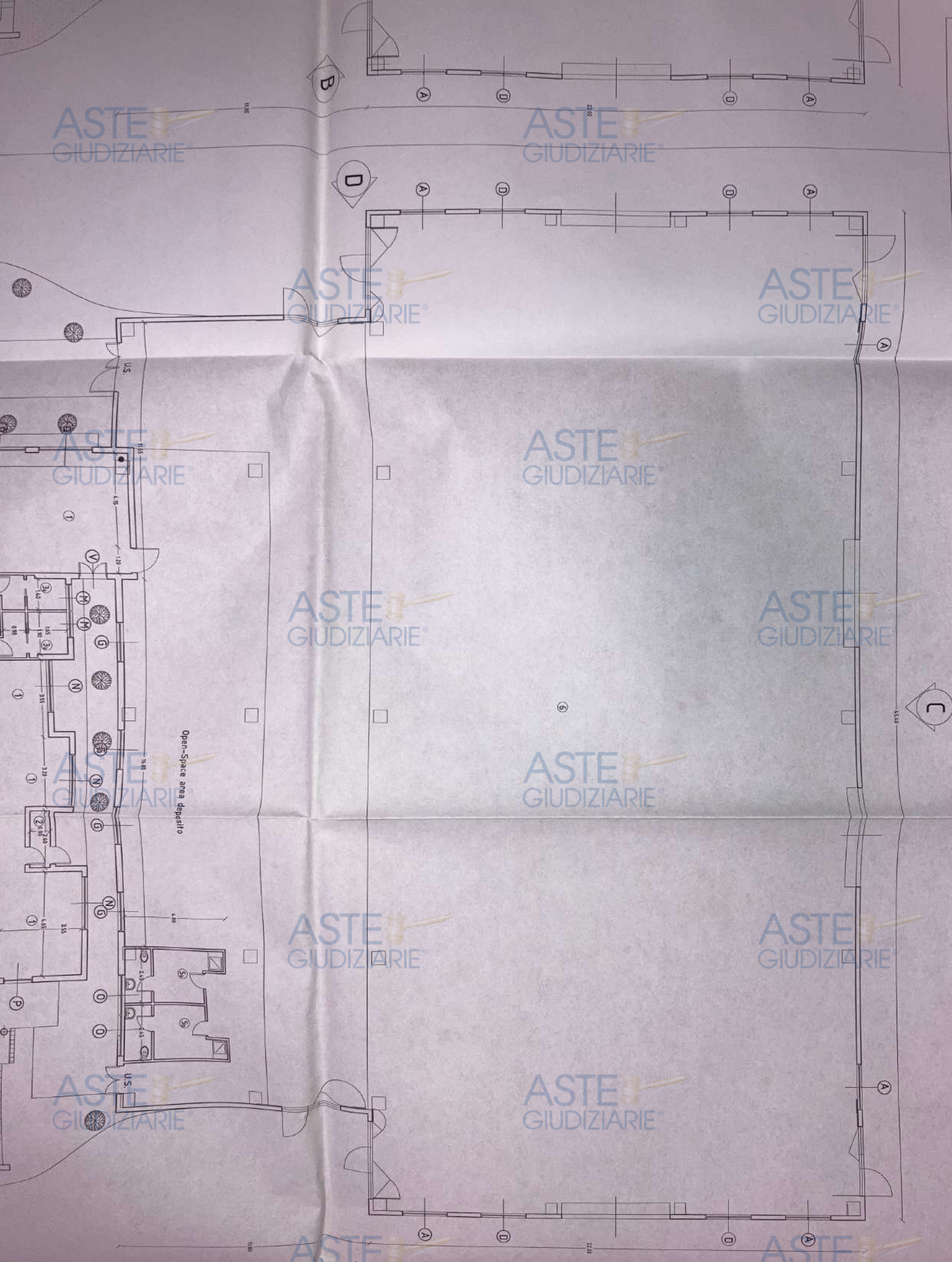
**UNICA**



Pianta piano terra  
Post Operam 1:100













ASTE  
GIUDIZIARIE®

Planta quota +5,15m

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



prospetto D\_1:100

-0.30

Pianta quota +5,15m

A  
B



spetto B\_1:100

+9,35m

+0,00

+0,15

+4,50

B4

Pianta della coppe





**SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'**  
**( in variante al permesso di costruire 128/2007)**

Il sottoscritto [redacted] nato a Civitavecchia [redacted] in qualità di amministratore unico della [redacted] con sede in Via Vittoria Colonna , 40 - Roma, P.I. [redacted] titolare del permesso di costruire n.128 del 24.09.2007, per per la realizzazione di un edificio industriale per lo stoccaggio di materiali edili sito in Via Alberto La Rosa, Località Monna Felicità, com.to 5.1.b, foglio n°7 part.657.

**COMUNICA**

Ai sensi e per gli effetti dell'art.5 comma b del D.L.70/2011, che inizierà, nell'immobile sopraindicato, dalla data di presentazione della presente segnalazione, le opere analiticamente descritte nella seguente relazione asseverata, in variante al permesso di costruire n.128 del 24.09.2007, in conformità agli allegati elaborati progettuali a firma del tecnico Arch. Massimiliano Fronti.

1. Ditta esecutrice dei lavori

X [redacted] con sede in ROMA via VITTORIA COLONNA n. 40

2. Nomina direzione lavori

Sotto la direzione lavori dell'Arch. [redacted] iscritto al n.14411 dell'albo professionale degli Architetti della provincia di Roma;

**DICHIARA INOLTRE**

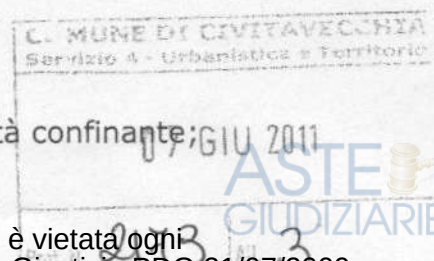
3. Regolarità dello stato di fatto

Che il suddetto immobile è in fase di realizzazione in virtù del seguente regolare titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Civitavecchia

X Permesso di Costuire n. 128 del 2007

E che per il suddetto intervento:

X Non necessita nulla osta da parte della/e proprietà confinante;





GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

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



## RELAZIONE ASSEVERATA

Il sottoscritto Arch. [REDACTED] nato a Civitavecchia il [REDACTED]  
dice fiscale [REDACTED] residente in via G.Pascoli 10 S. Marinella cell.  
[REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e provincia al n° 14411 in  
qualità di tecnico abilitato, su incarico della ditta richiedente,

### DICHIARA

che gli interventi di seguito indicati in variante al permesso di costruire n.128  
del 24.09.2007 da realizzarsi nell'immobile sito in Via Alberto La Rosa, Località Monna  
Felicità, com.to 5.1.b, foglio n°7 part.657. , consistono in una diversa distribuzione  
interna del piano terra dell'immobile e non comportano nessuna variazione alle  
superfici, ai volumi, alle altezze ed ai prospetti dell'edificio.

In particolare viene realizzato un unico ambiente open-space nell'edificio  
destinato ad uffici posto al piano terra.

Vengono demoliti i muri interni all'edificio destinato ad uffici, tranne quelli  
destinati ai servizi igienici e al locale tecnico.

In particolare i locali 1-2-4-6-7-9-10-11-12-13, diventano un unico grande  
locale distinto al n.1 nella pianta post operam.

Nella parte dell'edificio al piano terra relativa alla lavorazione e allo stoccaggio  
dei materiali, viene realizzato, invece che 4 locali deposito, un ambiente open-space di  
deposito, sotto il soppalco, distinto al n.4 in modo da movimentare meglio la  
distribuzione durante le lavorazioni .

Viene eliminata la scala interna di accesso al soppalco.

Le opere riguardano solo ed esclusivamente quelle riportate nella presente relazione  
tecnica e nell'elaborato grafico allegato, il tutto come da progetto allegato.

### DICHIARA ALTRESI'

Per quanto riguarda i vincoli urbanistici :

Con riferimento al vincolo ai sensi degli artt. 10 , 11-12 e 13 del. D.lgs 22 gennaio  
2004, n. 42 - beni culturali - ( già L. 1089/39):

☒ l'immobile non è assoggettato a tale vincolo;

Con riferimento al vincolo paesaggistico ai sensi degli artt. 134 e 142 del D. Lgs 22  
gennaio 2004, n. 42 - beni paesaggistici ( già L. 1497/39) :

☒ l'immobile non è assoggettato a tale vincolo ;



Con riferimento al piano di bacino stralcio per l'assetto idrogeologico ( PAI), ai sensi degli artt. 11 e 12 della L.R.39/1996:

**X** l'immobile in oggetto non ricade in alcuna perimetrazione;

Con riferimento ai Siti di Importanza Comunitaria ( S.I.C.) e/o Zone di protezione speciale ( Z.P.S.) come individuati e definiti, ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE, dal D.P.R. 357/97 come modificato dal D.P.R. 120/2003, dal D.M. 3. Aprile 2000:

**X** Che le opere previste non ricadono in ambito S.I.C. e/o Z.P.S.;

Per quanto riguarda le zone di rispetto :

Con riferimento all'art. 55 del Codice della Navigazione:

**X** La costruzione /il terreneo non è confinante con il demanio marittimo;

Con riferimento all'art. 19 del decreto legislativo 8/11/1990 n.374:

**X** La costruzione/ il terreno non ricade in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale;

Con riferimento all'art. 60 del D.P.R. n. 753/1980, riguardante la deroga della distanza ferroviaria:

**X** L'immobile non è soggetto al nulla osta delle Ferrovie dello stato

Con riferimento all'art. 9 della legge n. 729/1961e ss.mm.ii., riguardante la deroga alla fascia di rispetto autostradale:

**X** L'immobile non è soggetto al nulla osta della Soc. Autostrade per l'Italia;

Con riferimento alla legge n. 36/2001 ss.mm.ii., la fascia di rispetto degli elettrodotti:

**X** L'immobile non ricade all'interno della fascia di rispetto;

Con riferimento al R.D. n. 1775 del 11/12/1893, riguardante la fascia di rispetto delle acque pubbliche:

**X** L'immobile non ricade all'interno della fascia di rispetto;

Con riferimento al Codice della strada in relazione alle fasce di rispetto stradali:

**X** Gli accessi e/o le recinzioni di progetto risultano conformi ai disposti del Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione, in particolare gli accessi rispettano l'art. 46 del D.P.R. 495/1992 ( regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), nonché risultano conformi al regolamento edilizio ed alle norme Tecniche di attuazione del PRG ;

Per quanto riguarda la normativa ed i regolamenti vigenti :

Con riferimento alle norme civilistiche e alla disciplina dei rapporti di vicinato:

**X** L'intervento è conforme alle norme del Codice Civile e alle norme integrative dello stesso e non lede alcun diritto di terzi ;



ASTE GIUDIZIARIE®  
riferimento alla legge n. 1766 del 16/06/1927 ed alla L.R. n.1/1986 e s.m.i.  
ative agli usi Civici :

☒ L'immobile non ricade in zona soggetta ad Usi Civici;

Con riferimento allo smaltimento dell'amianto di cui all'art. 34 del D.lgs. 277/91:

☒ Che le opere previste non comportano smaltimento di strutture o parti di esse in amianto (es. eternit) ;

Con riferimento alle disposizioni di cui agli articoli da 64 a 76 del D.P.R.380 /01 e succ. mod. ed int. :

☒ Le opere previste non riguardano opere in cemento armato o a struttura metallica;

ASTE GIUDIZIARIE®  
Con riferimento alle disposizioni delle norme sulla eliminazione barriere architettoniche, di cui al DPR 380/2001 art. 77 e successivi ( edifici privati) – art. 82 e successivi ( edifici pubblici e privati aperti al pubblico), riferimenti alla Legge 13/1989 – D.M. 236/89 – alla Legge104/92 – al DPR 503/96-:

☒ L'intervento previsto è soggetto agli adempimenti di cui all'art. 82 del D.P.R. 380/01 (su edificio pubblico e/o privato aperto al pubblico) e il progetto risponde al requisito minimo di:

Accessibilità

Visitabilità

ASTE GIUDIZIARIE®  
Con riferimento alle disposizioni delle norme sull'idoneità igienico sanitaria, di cui al DPR 380/2001 art. 5 e 20 :

☒ Il progetto è conforme alle vigenti disposizioni legislative , normative e regolamentari, in materia, igienico sanitaria come da asseverazione allegata;

ASTE GIUDIZIARIE®  
Con riferimento al contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380 72001 e ss.mm.ii. :

☒ Non sono dovuti;

### ASSEVERA

ASTE GIUDIZIARIE®  
Ai sensi dell'articolo 481 del codice penale e dell'art. 76 del T.U. approvato con D.P.R. n. 445 del 2000, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità degli atti, la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed a quelli adottati, al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie.



Ultimato l'intervento, a emettere certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato .

ASTE  
GIUDIZIARIE®

S. Marinella, lì 30.05.2011

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Tecnico

Arch.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



REGIONE LAZIO  
**COMUNE DI CIVITAVECCHIA**  
PROVINCIA DI ROMA

S.C.I.A. ai sensi dell'Art.5 comma b del D.L.70/2011  
per VARIANTE al PERMESSO di COSTRUIRE n.128 del 24.09.2007 per la  
REALIZZAZIONE di un IMPIANTO INDUSTRIALE PER LO STOCCAGGIO E LA  
TRASFORMAZIONE DI MATERIALI EDILI IN VIA ALBERTO LA ROSA, LOCALITA'  
MONNA FELICITA, DISTINTO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO N°7 PART.  
657,P.P.INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPARTO 5.1.B.



COMUNE DI CIVITAVECCHIA  
Servizio 4 - Urbanistica e Territorio

7 GIU 2011

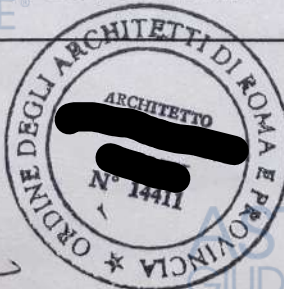
Prot. N. 2173 All. 1/3

**TITOLO :**

**PIANTA PIANO TERRA ANTE OPERAM  
PIANTA PIANO TERRA POST OPERAM  
TABELLE SUPERFICI FINESTRATE ANTE OPERAM  
TABELLE SUPERFICI FINESTRATE POST OPERAM**

**IL PROGETTISTA :**

[Redacted signature]



**IL PROPONENTE :**

Amministratore unico  
SIG. [Redacted]

VIA [Redacted]  
00054 ROMA  
P. IVA [Redacted]

**SCALA :**

1:100

**DATA :**

30-05-2011

**AGG. :**

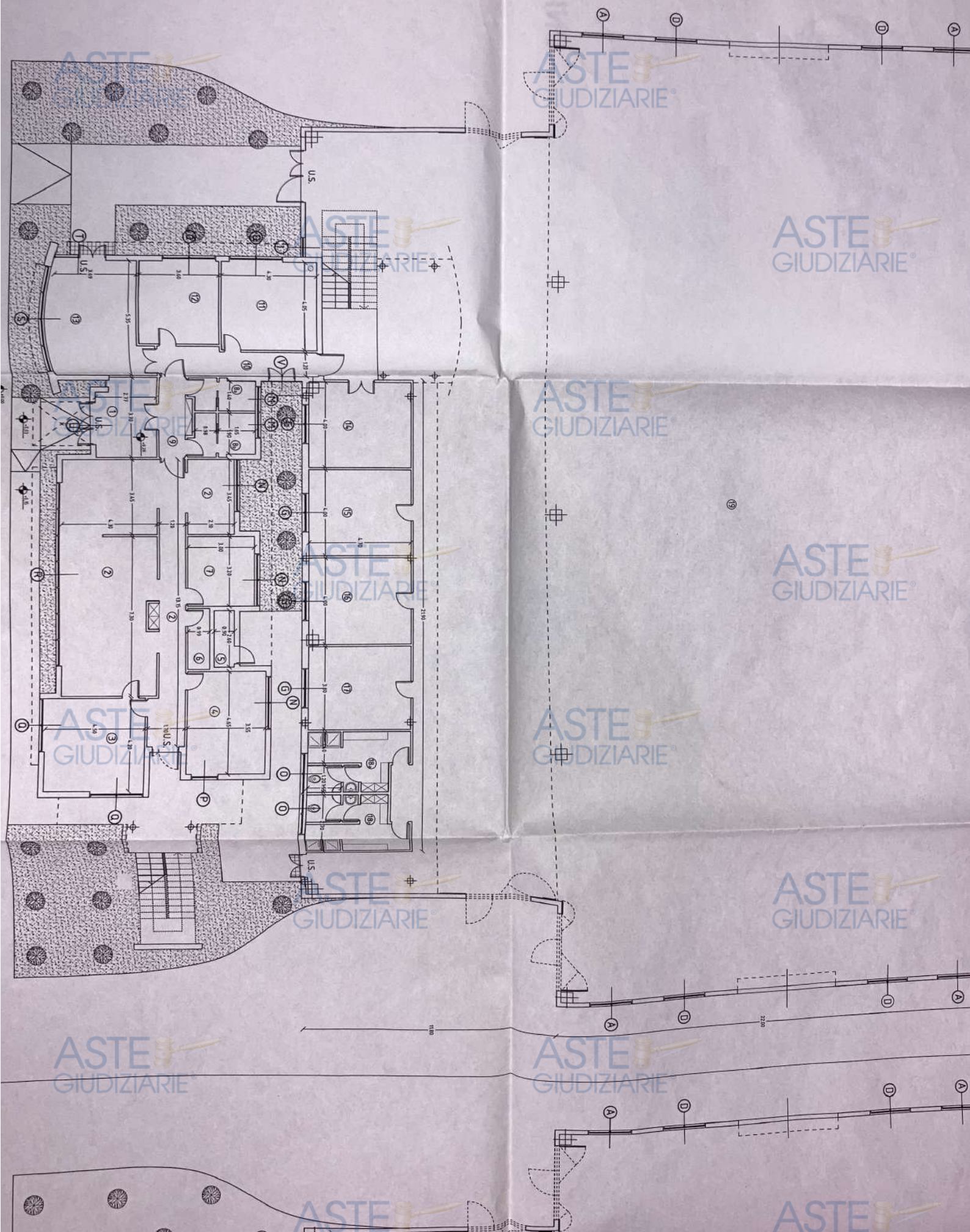
**AGG. :**

**AGG. :**

**TAV.**

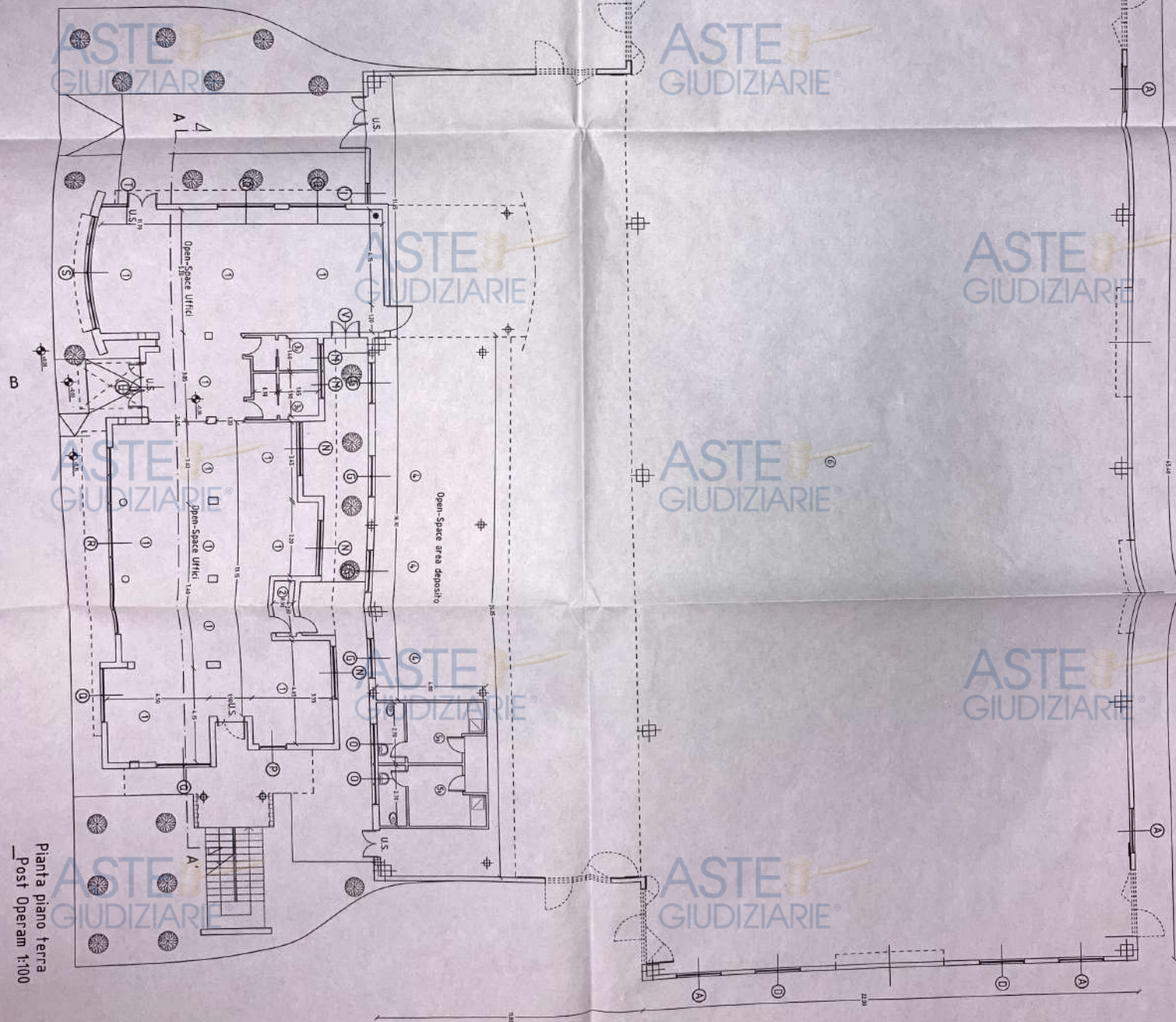
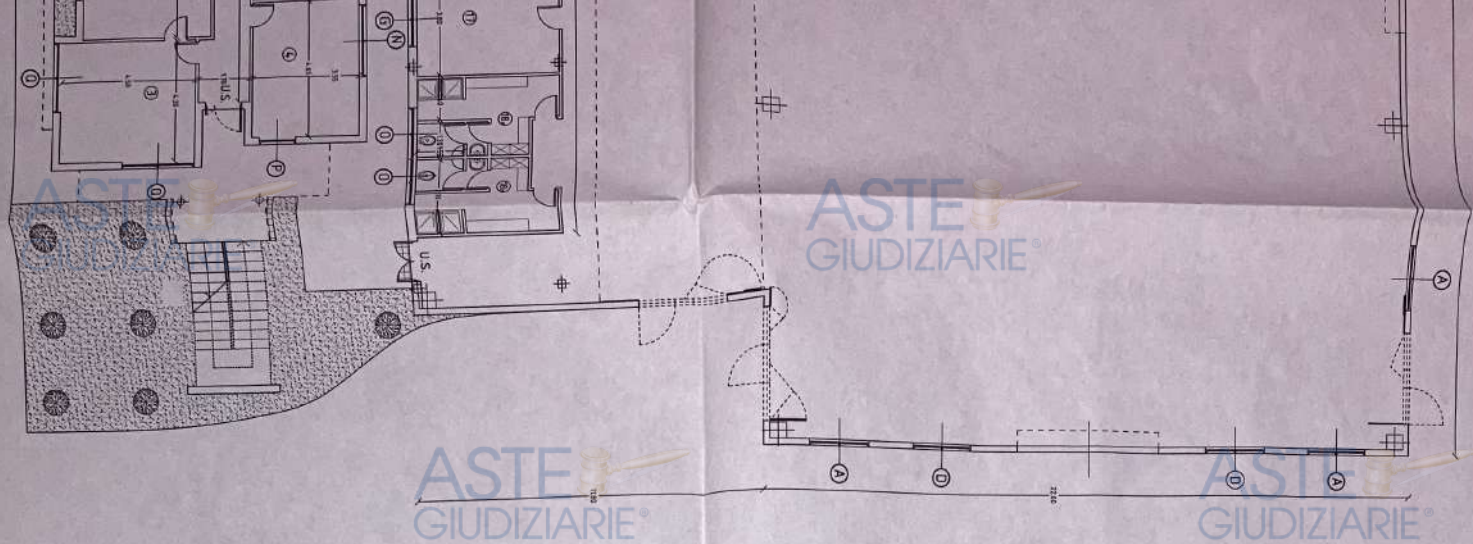
**UNICA**







Pianta piano terra  
\_Ante Operam 1:100







# COMUNE DI CIVITAVECCHIA

Provincia di Roma

SERVIZIO N. 10: URBANISTICA E EDILIZIA

D.P.R. - 6 GIUGNO 2001 N. 380 - ARTICOLI 10, 11, 12, 13, 14, 15.

## PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO ED EDILIZIA DEL TERRITORIO

Permesso n. 128  
Del 24 SET. 2007

### IL DIRIGENTE

Vista l'istanza prot. n. 21184 presentata in data 29/04/2006 dal Sig. [redacted] nato a Civitavecchia il 27/12/1968 - n.q. di Amministratore Unico della "[redacted]" con sede legale in [redacted], intesa ad ottenere il permesso di costruire per la realizzazione di un capannone di tipo industriale ricadente in zona industriale distinto in catasto al Fg. N. 7, part.lla 657, comparto 5.1.B, località Monna Felicità;

Vista la Convenzione - Rep. N. 57 del 02/03/2006;

Visto il progetto composto da n. 6 elaborato prot. n. 2087 del 18/05/2006, redatto dall'Arch. [redacted] con studio in Santa Marinella, Via Giovanni Pascoli, 10 e la documentazione allegata all'istanza predetta come eventualmente integrata e/o adeguata nel corso del procedimento ai sensi della L. 241/90, art. 6 e L. 493/93, art. 4;

Vista l'istruttoria d'ufficio in data 24/11/2006;

Visto il parere del responsabile del procedimento, Funzionario Tecnico Geom S. Stocchi espresso in data 24/11/2006;

Visto il parere espresso da responsabile del provvedimento in data 29/11/2006;

Visto il parere del Dirigente S.I.P.A. Azienda RM F prot. n. 1590 del 04/06/2007 e S.Pre.S.A.L. F1, Prot. N. 1535 del 16/05/2007, pervenuti in data 05/06/2007;

Vista la dichiarazione congiunta del richiedente e del progettista attestante il rispetto delle norme igienico-sanitarie del progetto, redatta ai sensi dell'art. 5, 3 comma, lettera a) e dell'art. 20, comma 1 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, trasmessa con nota prot. n. [redacted];

Viste le controdeduzioni del responsabile del provvedimento espresse il [redacted] in ordine al parere del responsabile del procedimento;

Visto il parere della Soprintendenza /Regione/ ecc. [redacted];

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A);

Vista la legge 07/08/1990, n. 241 e s.m.i.;

Visto il Piano Regolatore Generale e le relative previsioni e prescrizioni come integrate e /o modificate dalle successive varianti approvate ai sensi di legge;

Visti i Regolamenti Comunali approvati e efficaci ai sensi delle leggi vigenti;



Viste tutte le altre norme di legge e regolamenti vigenti disciplinanti le attività di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio.

Vista la deliberazione n. 50 adottata dalla G.M. nella seduta del 05.02.2003;

Vista la ricevuta di € 77,40 quale versamento per diritti di segreteria effettuata in data

Visto che è stato soddisfatto l'obbligo di cui all'art. 16 del T.U. approvato con D.P.R. 06.06.2001 n. 380:

- contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria mediante versamento della somma di € - vedi convenzione rep. n. 57 del 02/03/2006;
- contributo ragguagliato al costo di costruzione mediante versamento della somma di € vedi convenzione rep. n. 57 del 02/03/2006;

## RILASCIA

Al Sig. [REDACTED] n.q. di Amministratore Unico della [REDACTED], il permesso costruire per i lavori sopra descritti, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato nell'ambito del diritto, delle prescrizioni generali, condizioni speciali e delle avvertenze sotto riportate, fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi

A)

### AVVERTENZE

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio del presente permesso e quindi entro la data del 23.09.2008 pena decadenza del permesso stesso;

*Il termine di ultimazione dei lavori, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori*, se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesto un nuovo permesso per la parte non ultimata previa presentazione della necessaria istanza e relativa documentazione, salvo che la stessa non rientri tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 T.U. 380/2001.

La richiesta di nuovo permesso sarà soggetta alle norme di legge e regolamenti vigenti all'atto della presentazione dell'istanza di nuovo permesso nonché all'atto del rilascio oltre alla rideterminazione dell'importo del contributo concessorio in relazione alle modifiche e/o aggiornamenti che nel frattempo siano intervenuti a modifica della misura precedentemente prevista.

Non è consentita la proroga del termine triennale di efficacia del titolo per motivi afferenti la soggettività delle condizioni del concessionario, sia di tipo personale, patrimoniale ed economico. *La proroga del suddetto termine è consentita solo ed esclusivamente* in relazione alle cause di forza maggiore, non dipendenti dalla volontà del concessionario. A tal fine faranno fede i documenti che dovranno essere allegati alla richiesta, attestanti le circostanze e il periodo rispetto al quale non è stato possibile continuare i lavori quali: ordine di sospensione lavori emesso da autorità pubblica; sequestro del cantiere per ordine dell'Autorità Giudiziaria; stato di calamità dichiarata e accertata dall'autorità competente ecc.

B -

### AMBITO DEL DIRITTO E PRESCRIZIONI GENERALI

1) Per il richiedente, s'intende il titolare del diritto edificatorio definito dall'art. 11 del T.U. 380/2001 ovvero il suo delegato nominato ai sensi delle leggi vigenti. I diritti dei terzi debbono essere salvi riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.

Il presente permesso non è attributivo di ulteriori diritti soggettivi e viene rilasciato al richiedente nel presupposto di cui all'art. 11 T.U. 380/2001, comma 1, sulla scorta delle dichiarazioni rese in atti - e per le quali il medesimo si assume la piena e totale responsabilità nei confronti di eventuali aventi causa sull'immobile oggetto dell'intervento concesso, atteso che il responsabile del provvedimento non è onerato dall'esperire alcuna ulteriore verifica in merito all'attualità del diritto di disponibilità dichiarato dal richiedente né sull'ampiezza del medesimo diritto, né sulla



regolarità della formazione di atti notarili e/o autorizzatori del diritto di disponibilità resi da altri in favore del richiedente, né sulle limitazioni all'esercizio edificatorio derivanti da coesistenti diritti di proprietà e/o reali e di servitù attive e passive che altri dovessero rivendicare a loro favore.

Le dichiarazioni rese dal richiedente, ai sensi delle norme vigenti, tengono luogo e fede fino a querela di falso.

Qualsiasi controversia in merito dovrà essere definita nelle sedi preposte a dirimere questioni di natura civilistica.

- 2) Non dovranno essere ingombrate né imbrattate in ogni caso le vie e gli spazi pubblici adiacenti e dovranno essere adottate tutte le cautele atte alla salvaguardia della pubblica e privata incolumità e ad evitare danni a terzi o a cose di terzi secondo la legislazione e regolamenti vigenti in materia.

Il luogo destinato alla esecuzione dei lavori di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici e privati tali da impedire involontari accessi nell'area del cantiere.

- 4) Per eventuale occupazione delle aree e spazi pubblici dovrà essere richiesta apposita autorizzazione al competente Ufficio Comunale. Le aree e spazi così occupati dovranno essere restituiti nel pristino stato.
- 5) Per manomettere il suolo pubblico dovrà essere richiesta speciale autorizzazione al competente Ufficio Comunale.
- 6) Gli assiti di cui al paragrafo 3) od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.
- 7) Il Comune si riserva la riscossione delle tasse speciali o degli eventuali canoni che risultassero applicabili ad opere ultimate a norma dei relativi regolamenti.
- 8) L'allineamento stradale e gli altri punti fissi di perimetro e di livello riguardanti il nuovo fabbricato verranno assegnati dal funzionario comunale, previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta ed in presenza del Direttore dei Lavori e sulla scorta di dettagliato rilievo celerimetro redatto da tecnico topografo. Nel caso che i predetti punti di perimetro e di livello del costruendo fabbricato dovessero divergere, al momento dell'impostazione della costruzione sul suolo, dal progetto approvato ed allegato alla presente, il concessionario è obbligato a sospendere qualsiasi opera e richiedere l'intervento del tecnico responsabile del procedimento per far effettuare ulteriore accertamento teso a definire la congruità dei punti fissi e quote assegnate con il precedente verbale.
- 9) E' assolutamente vietato apportare senza preventiva autorizzazione modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.
- 10) Il rilascio del permesso di costruire non vincola il Comune in ordine a 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. Non potranno altresì essere estirpate, recise o tagliate essenze arboree protette e alberi di medio o alto fusto presenti sul lotto edificando se non con il consenso espresso dell'ufficio Ambiente Comunale e previo impegno di messa a dimora di nuove piantagioni che dallo stesso ufficio saranno decise ed ordinate.



11) Il richiedente unitamente al Direttore dei lavori è tenuto a comunicare per iscritto, entro 5 (cinque) giorni, l'avvenuto inizio dei lavori. Con le stesse modalità dovrà essere comunicata la conclusione delle opere.

12) Il certificato di agibilità dovrà essere richiesto entro il termine di cui all'art. 25, comma 1 del T.U. 06/06/2001 n. 380, corredando l'istanza con la documentazione meglio descritta nel predetto articolo.

13) In ogni cantiere dovrà essere esposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di mt. 1,00 x 50 nel quale devono essere indicati il Titolare e gli estremi dell'autorizzazione, il Direttore dei Lavori, l'Assuntore dei lavori specificando se trattasi di lavori in economia, il Progettista degli impianti ove previsto per legge, l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera e/o dell'intervento, la data di inizio dei lavori. Accanto a tale cartello dovrà essere esposto altro rappresentante (mediante i prospetti più significativi e/o assometria o prospettiva) l'opera allo stato finale. L'inosservanza alle disposizioni, anche parziale del presente paragrafo comporterà l'irrogazione della sanzione amministrativa da € 51,65 (cinquantuno/65) ad un € 516,46 (cinquecentosedici/46) fatta salva l'applicazione di quanto previsto dall'art. 44, comma 1, lettera a) T.U. 380/2001 in applicazione di quanto disposto dall'art. 27 citato T.U.

14) Il permesso di costruire e gli allegati che ne fanno parte dovrà essere conservato in cantiere ed esibito alle autorità preposte al controllo ed alla vigilanza. Le recinzioni indicate al punto 3) dovranno essere di altezza almeno m. 2,50 dipinte a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e muniti di rifrangenti per tutte le impalcature e i ponteggi e le ribalte che si prospettassero sulla pubblica area dovranno essere schermate da telo a rete onde evitare cadute accidentali di frammenti di materiali da costruzione e calcinacci. L'eventuale materiale di risulta da demolizioni e/o scavi deve essere consegnato a discarica autorizzata. Qualora venga fatto uso di gru, ponteggi, o vengano impiegate particolari macchine operatrici, tutte le operazioni di carico e scarico devono avvenire all'interno del cantiere stesso. Per eventuali operazioni che insistano su area pubblica deve essere presentata specifica richiesta. L'inosservanza alle disposizioni, anche parziale del presente paragrafo comporterà l'irrogazione della sanzione amministrativa da € 51,65 (cinquantuno/65) ad € 516,46 (cinquecentosedici/46) fatta salva l'applicazione di quanto previsto dall'art. 44, comma 1, lettera a) in applicazione di quanto disposto dall'art. 27 citato T.U.

15) Il Richiedente, il Direttore Lavori e l'Assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e regolamento, come delle modalità esecutive e prescrizioni fissate nel presente permesso. Il titolare del permesso, il committente dei lavori, il costruttore sono responsabili ai fini e per effetti dell'art. 29, comma 1° D.P.R. 380/2001, della conformità delle opere alla normativa urbanistica e alle previsioni di piano.

16) Ove si intenda dare esecuzione di strutture in c.a. indicate nell'art. 64 del T.U. il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia allo Sportello Unico di cui all'art. 65 prima dell'inizio dei lavori.

17) In caso di rinvenimento di condutture, linee elettriche, impianti di qualsiasi genere nel sottosuolo nonché di residui bellici, preesistenze archeologiche, il concessionario è obbligato a sospendere immediatamente i lavori senza manomettere alcunché, provvedendo a mettere in atto le misure di sicurezza allontanando chiunque dal sito e avvertendo, senza indugio la Pubblica Autorità. Nel caso vengano rilevate interferenze con i pubblici servizi allocati nel sottosuolo ancorché non rilevati in sede di verifica, le spese afferenti la loro sistemazione o spostamenti sarà posta a carico del richiedente.

18) L'inizio dei lavori di cui al presente permesso è subordinato inoltre, ove ne ricorressero le condizioni, al Nulla Osta del Comando Provinciale di Vigili del Fuoco.



19) L'inizio dei lavori rimarrà altresì condizionato alla presentazione della documentazione prevista dal T.U. 380/2001 - Capo VI.

20) Il richiedente deve inoltre osservare il rispetto delle seguenti norme:

- Legge 13 luglio 1966 n.615 e successive modificazioni e Regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico;
- Legge 31 marzo 1968 n. 168 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.
- T.U. D.P.R. 06.06.2001 n. 380 - Capo V.
- T.U. D.P.R. 06.06.2001 n. 380 - Capo III - Sezione II art. 82.
- D.P.C.M. 1 marzo 1991 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, relativamente all'attivazione del cantiere lavorativo (attività temporanee per le quali necessita la specifica autorizzazione del Sindaco) e successiva legge 26/10/1995 n.447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e relativo D.P.C.M. 14 novembre 1997 sulle "determinazione dei requisiti passivi degli edifici".
- D.P.R. 164/1955 e D.P.R. 547/1955 relativi alla normativa antinfortunistica;
- D.Lgs. 14/08/1996 n.494 sulle prescrizioni minime sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei e mobili.
- T.U. D.P.R. 06.06.2001 n. 380 - Capo II - Sezione I.
- D.L.vo 15 agosto 1991 n. 277, il quale prescrive per l'interessato (datore di lavoro) che nel caso si debba rimuovere o demolire l'amianto presente nelle strutture dell'edificio esistente, si dovrà trasmettere all'Ente Sanitario competente, il piano di lavoro per la bonifica ai sensi dell'art. 34 del citato D.L.vo.
- D.L.vo 17 agosto 1999 n.334 adempimenti relativi alla costruzione e uso di insediamenti destinati ad attività a rischio di incidente rilevante.

21) Il richiedente dovrà notificare gli estremi del permesso di costruire alle aziende erogatrici di pubblici servizi ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari (acqua, telefono, energia elettrica, ecc.)

22) Prima di procedere agli allacci idrici e fognari dovranno essere acquisite le autorizzazioni dei competenti uffici comunali.

23) Trascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza che questi siano stati iniziati, il permesso di costruire s'intenderà decaduto e non potrà essere nuovamente rilasciato se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma pluriennale di attuazione o comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

24) Il presente permesso è soggetto a condizione sospensiva della sua efficacia se previamente e/o contemporaneamente non concorrono tutti gli altri benestari, autorizzazioni, consensi, concessioni e titoli previsti a tal fine e nel rispetto di quant'altro prescritto, da norme di legge, di competenza di altre autorità e Amministrazioni o enti esterni alla Amministrazione Comunale.

25) Contro il presente provvedimento, è possibile ricorrere entro giorni 60 dalla data del rilascio presso il T.A.R. e entro giorni 120 al Presidente della Repubblica.



C)

## CONDIZIONI SPECIALI

1. L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato con almeno 15 giorni di anticipo alla Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale. Di detta comunicazione dovrà essere inviata copia a questa Area.
2. Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere presentati i seguenti documenti:
  - a) Progetto relativo al contenimento dei consumi energetici ai sensi della legge 10/1991 e successivo regolamento di attuazione;
  - b) Progetto relativo alla legge 46/90 e successivo regolamento di attuazione;
  - c) Relazione per la conformità del sistema di illuminazione esterna al regolamento approvato con delibera consiliare n. 123 del 25.06.1997 e alla L.R. 13.04.2000 n. 23;
  - d) Relazione dimostrante la conformità per i condotti di allontanamento dei fumi ai sensi della normativa vigente,
  - e) Relazione previsionale di clima acustico relativamente alla parte commerciale (art. 8 legge 447/95 e L.R. n. 18/2001);
3. I parcheggi la piantumazione, le mura di cinta e i passi carrabili devono essere conformi alle normative del P.P.E. in particolare gli artt. 5 - 6 - 7;

Data

24 SET. 2007

Il Dirigente  
Arch. Roberto Garatti

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi 14-12-07 l'originale del presente permesso di costruire con n. 5 allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, tenendo conto delle avvertenze, obbligandosi all'osservanza di tutte le condizioni Prescrizioni e modalità esecutive a cui il rilascio stesso è stato subordinato.

Prende atto altresì che l'inosservanza delle condizioni generali e speciali, e modalità esecutive del presente comporteranno l'irrogazione delle sanzioni previste dalla legge e nel caso di violazioni configurantisi illecito penale, l'immediato deferimento all'Autorità Giudiziaria competente per territorio.

Il richiedente dichiara di aver letto attentamente tutto quanto scritto nel presente provvedimento e di essere pertanto edotto di tutti gli obblighi e adempimenti a suo carico nonché di aver verificato l'esattezza dei dati riportati, confermandone, con la firma che di seguito apporrà, la veridicità e la loro corrispondenza reale.

Data

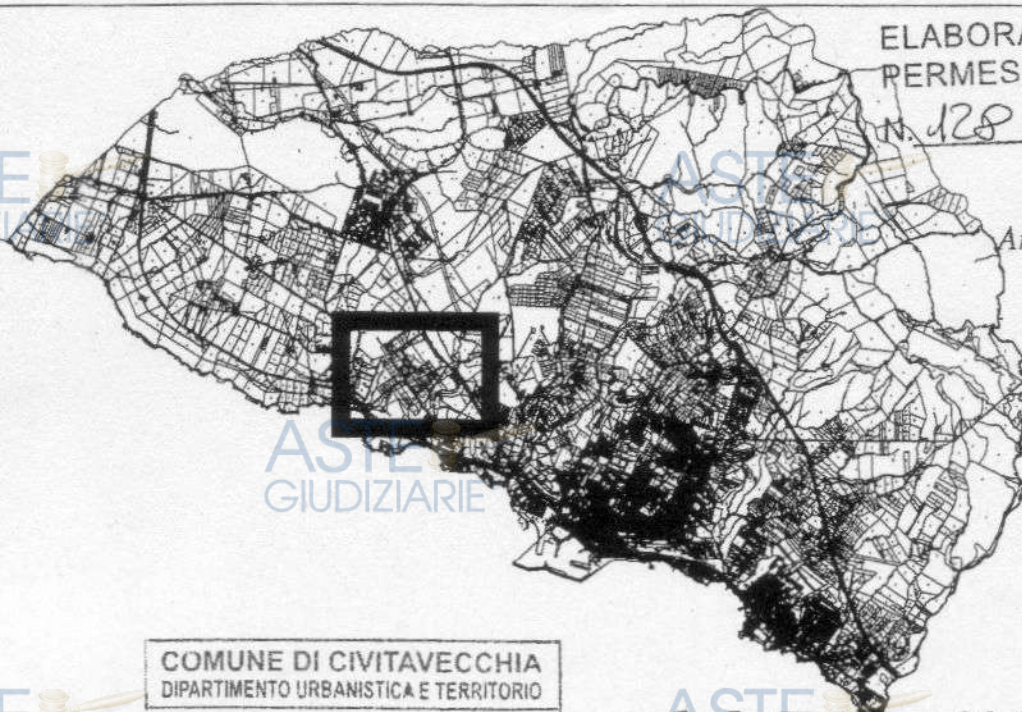
11 DIC. 2007

Il Dichiarante



REGIONE LAZIO  
**COMUNE DI CIVITAVECCHIA**  
PROVINCIA DI ROMA

PERMESSO DI COSTRUIRE PER UN IMPIANTO INDUSTRIALE PER LO STOCCAGGIO E  
LA TRASFORMAZIONE DI MATERIALI EDILI IN VIA ALBERTO LA ROSA, LOCALITA'  
MONNA FELICITA, DISTINTO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO N°7 PART. 657,  
P. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPARTO 5.1.B.



ELABORATO ALLEGATO AL  
PERMESSO DI COSTRUIRE  
N. 128 DEL 24 SET. 2007

IL DIRIGENTE  
Arch. Roberto GURATTI

COMUNE DI CIVITAVECCHIA  
DIPARTIMENTO URBANISTICA E TERRITORIO

18 MAG 2006

Prot. Nr. 2087 All. 23/46

**COPIA UFFICIO**

SCALA :

VARIE

DATA :

29-04-2006

AGG. :

AGG. :

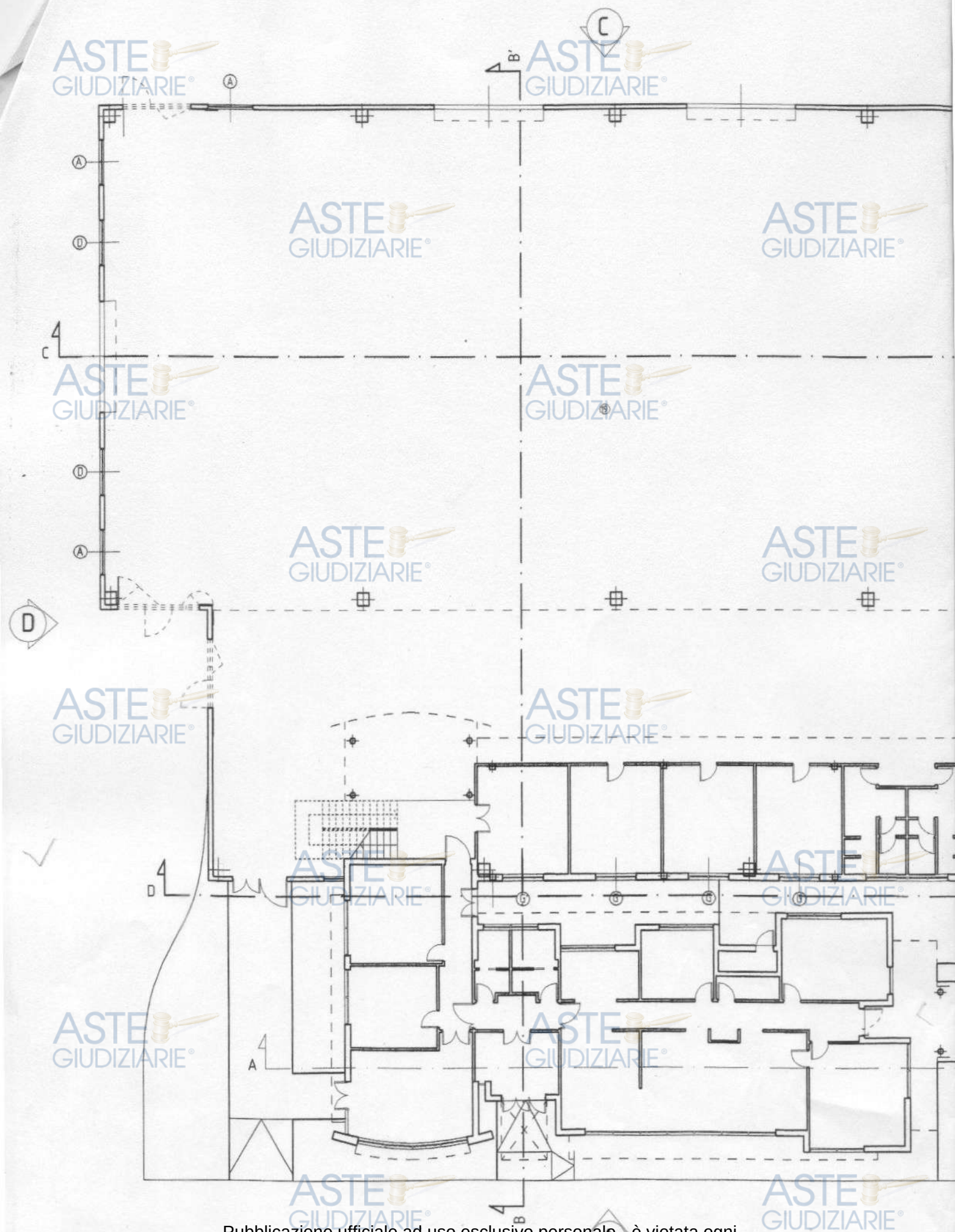
AGG. :

PROGETTISTA :

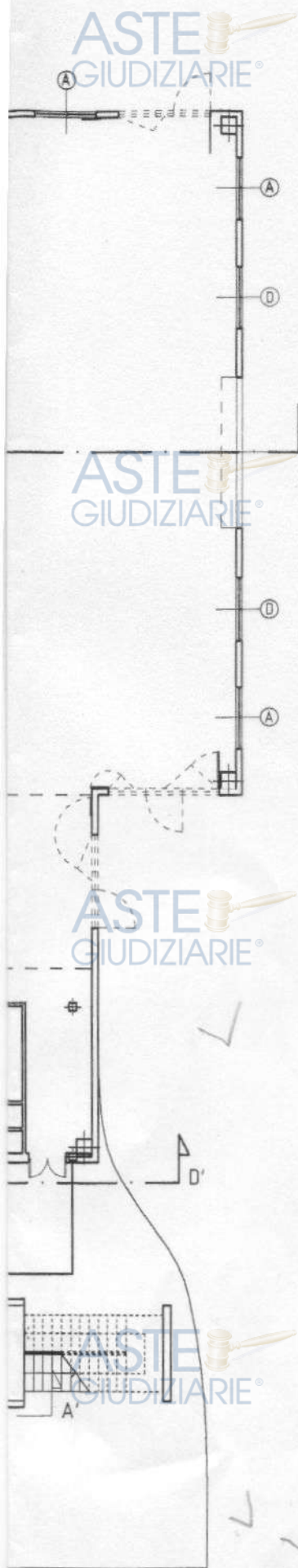
PROPONENTE :

Amministratore unico









B

Prospetto B\_1:100

Planimetria 1:200



ATTO D'OBBLIGO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2007 (DUEMILASETTE), il giorno 8 (OTTO), del mese di NOVEMBRE, in SANTA MARINELLA, Via Purgus n. 1.

Dinanzi a me Dottor [REDACTED] Notaio in CIVITAVECCHIA, con studio in LUNGOPORTO GRAMSCI n. 63, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia

E' presente:

- [REDACTED] nato a CIVITAVECCHIA il 27/11/1940, domiciliato, per la carica, in ROMA, Via Vittoria Colonna n. 40, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di AMMINISTRATORE UNICO e LEGALE RAPPRESENTANTE della:

- [REDACTED] capitale sociale Euro 10.400,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma [REDACTED] munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione.

Detto componente della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMETTE:

- che la Società [REDACTED] SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA

28 novembre 2007  
AL N. 4967  
SERIE IT  
DARO 158,00





ASTE GIUDIZIARIE®  
"LIMITATA" è proprietaria del seguente appezzamento di terreno  
sito in Comune di CIVITAVECCHIA, Località Monna Felicita, Via  
Alberto La Rosa, e precisamente:

- TERRENO della superficie catastale di metri quadrati 3.785  
(tremilasettecentottantacinque), confinante con particelle

1160, 1115 e 1102 del foglio 7, salvo altri, censito nel Cata-

sto Terreni del Comune di CIVITAVECCHIA, al foglio 7, parti-

cella 657, Ha 00.37.85, R.D. Euro 24,43, R.A. Euro 12,71, alla

stessa pervenuto per acquisto fattone con atto a rogito del

Segretario Comunale di Civitavecchia in data 2 marzo 1996, Re-

pertorio 57/2006, trascritto a Civitavecchia il 31 marzo 2006

al n. 2.010 di formalità;

- di aver presentato in data 29 aprile 2006, al Comune di CI-

VITAVECCHIA domanda per il rilascio del permesso di costruire

sul terreno sopra descritto, con istanza protocollata al nume-

ro. n. 21184;

- che il Comune di CIVITAVECCHIA ha subordinato il rilascio

della concessione edilizia alla stipula di un atto d'obbligo

unilaterale dal quale risulti il vincolo della superficie del

detto lotto di metri quadrati 3.785 (tremilasettecentottanta-

cinque), e precisamente:

\* la superficie di metri quadrati 225 (duecentoventicin-  
que) da destinare a parcheggio a servizio;

\* la superficie di metri quadrati 87,50 (ottantasette vir-  
gola cinquanta) da destinare a parcheggio privato;



\* la superficie di metri quadrati 187,50 (centoottantasette virgola cinquanta) da destinare a parcheggio pubblico, il tutto come meglio risulta individuato nella piantina che, in copia, si allega al presente atto sotto la lettera "A", debitamente firmata dalla parte e da me Notaio.

**TUTTO' CIO' PREMESSO**

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, la

[redacted] in atto

come in comparizione, al fine di uniformarsi a quanto richie-

sto dal COMUNE DI CIVITAVECCHIA, dichiara di voler vincolare,

come in effetti vincola, per sé e propri aventi causa a qual-

siasi titolo:

- la superficie del detto lotto di metri quadrati 3.785 (tre-milasettecentoottantacinque), e precisamente:

- la superficie di metri quadrati 225 (duecentoventicinque) da destinare a parcheggio a servizio;

- la superficie di metri quadrati 87,50 (ottantasette virgola cinquanta) da destinare a parcheggio privato;

- la superficie di metri quadrati 187,50 (centoottantasette virgola cinquanta) da destinare a parcheggio pubblico, il tut-

to come meglio individuato nella piantina allegata al presente atto sotto la lettera "A".

Il predetto obbligo, che viene assunto dalla "[redacted]"

[redacted] per sé, propri aventi causa a qualsiasi titolo, non potrà essere modificato, né can-









ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La presente copia è conforme all'originale munito  
delle firme dalla Legge prescritte col quale colla-  
zionata concorda.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si rilascia per uso dell'INTERESSATO.

CIVITAVECCHIA, *verbale* duemilasette.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*[Handwritten signature]*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ALLEGATO "c"  
AL N. 57/06 DI REP.

|                                                          |             |
|----------------------------------------------------------|-------------|
| COMUNE DI CIVITAVECCHIA                                  |             |
| Dipartimento Urbanistica, Territorio, Patrimonio Storico | 3 GEN. 2006 |

REGIONE LAZIO - PROVINCIA DI ROMA

## COMUNE DI CIVITAVECCHIA

DIPARTIMENTO URBANISTICA, TERRITORIO, PATRIMONIO STORICO  
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA, ASSETTO E USO DEL TERRITORIO  
CENTRO DI DOCUMENTAZIONE URBANISTICA SULL'ASSETTO DEL TERRITORIO E LA STORIA URBANA  
SEDE DI COORDINAMENTO GENERALE DELL'UFFICIO CONSORTILE DEL PRUSST INTERREGIONALE

«PATRIMONIO DI SAN PIETRO IN TUSCIA OVVERO IL TERRITORIO DEGLI ETRUSCHI»

Tel. 0766.541149, 0766.540928, tel. e fax. 0766.542637 - 0766.590.336 - e-mail: usterev@libero.it

Ufficio Consortile del Prusst: Piazza Luigi Piccinato, 10 - 00053 Civitavecchia

Area Pianificazione urbanistica: Parco della Resistenza - 00053 Civitavecchia

Prot. n° 51  
12 gennaio 2006

### IL DIRETTORE

Vista l'istanza del SETTORE GRANDI OPERE

Prot. Rif. 1467 del 11 gennaio 2006

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 2/10/1967 e successive varianti;

Visti gli atti d'ufficio;

### CERTIFICA

- che il terreno sito in Civitavecchia, distinto in catasto al foglio 7, particelle n° 657, ricade nel PPE delle zone per insediamenti produttivi 4.2 - 4.3 - 4.4 - 5.1, approvato con deliberazione di C.C. n° 143 del 4/8/2000.

Le indicazioni del presente certificato si riferiscono alla normativa generale vigente e non preconstituiscono alcun diritto edificatorio effettivo in quanto il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla verifica di altri adempimenti attuativi ed in primo luogo alla esistenza di strumenti urbanistici esecutivi nella zona in cui sono richiesti.

La presente certificazione ha la validità di un anno dalla data di rilascio se per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (art. 18 lex 47/85).

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.



*[Signature]*  
IL DIRETTORE  
Dott. Arch. Francesco Correnti



VICE  
SEGRETARIO GENERALE  
Avv. GESUALDO ANTONIO PALA





# Comune di Civitavecchia

Città metropolitana di Roma Capitale

## **REGOLAMENTO PER ASSEGNAZIONE E GESTIONE DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 02/09/2024



## INDICE

|                                                                                                     |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 1 FINALITA'                                                                                    | Pag. 3  |
| Art. 2 UTILIZZAZIONE DELLE AREE                                                                     | Pag. 3  |
| Art. 3 BENEFICIARI                                                                                  | Pag. 3  |
| Art. 4 ASSEGNAZIONE DELLE AREE                                                                      | Pag. 4  |
| Art. 5 DIRITTO DI SUPERFICIE                                                                        | Pag. 5  |
| Art. 6 FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA                                                                 | Pag. 5  |
| Art. 7 PRECEDENZE                                                                                   | Pag. 6  |
| Art. 8 CORRISPETTIVI                                                                                | Pag. 6  |
| Art. 9 STIPULA DELLA CONVENZIONE                                                                    | Pag. 6  |
| Art. 10 ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE                                                             | Pag. 7  |
| Art. 11 ALLOGGIO DI SERVIZIO                                                                        | Pag. 7  |
| Art. 12 VINCOLO DI DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI                                                      | Pag. 7  |
| Art. 13 LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI                                                                    | Pag. 8  |
| Art. 14 TRASFERIMENTI                                                                               | Pag. 8  |
| Art. 15 NULLITÀ DEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO                                                         | Pag. 10 |
| Art. 16 DECADENZA                                                                                   | Pag. 10 |
| Art. 17 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI CESSIONE IN PROPRIETÀ<br>E DECADENZA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE | Pag. 11 |
| Art. 18 CONSORZIO DI GESTIONE OO.UU.                                                                | Pag. 11 |
| Art. 19 AREE NON URBANIZZATE                                                                        | Pag. 11 |
| Art. 20 TRASCRIZIONE DEGLI ATTI DI CESSIONE O CONCESSIONE<br>DELLE AREE                             | Pag. 11 |
| Art. 21 SANZIONI PECUNIARIE                                                                         | Pag. 11 |
| Art. 22 CANCELLAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI                                                     | Pag. 11 |
| Art. 23 AMBITO DI APPLICAZIONE DEL SUAP                                                             | Pag. 13 |
| Art. 24 DIRITTI ISTRUTTORI                                                                          | Pag. 13 |
| Art. 25 ENTRATA IN VIGORE E PUBBLICITÀ DEL REGOLAMENTO                                              | Pag. 14 |



## **Art. 1 FINALITA'**

1. Il presente Regolamento disciplina:

- a) i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà e per la concessione in diritto di superficie delle aree, acquisite al patrimonio comunale, comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del Comune di Civitavecchia approvati ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni e delle leggi regionali d'attuazione;
- b) i procedimenti ai sensi del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 per le successive cessioni, in proprietà e in locazione, tra soggetti privati degli immobili ivi realizzati;
- c) i procedimenti per la cancellazione dei vincoli convenzionali di natura pattizia per la libera commercializzazione delle aree assegnate e dei fabbricati ivi realizzati;
- d) i diritti istruttori dovuti.

## **Art. 2 UTILIZZAZIONE DELLE AREE**

1. Le aree di cui all' art.1, acquisite al patrimonio del Comune, sono cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie ai soggetti di cui all' art. 3 per la realizzazione di impianti produttivi proprie dell'industria (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche, ecc.) o anche destinati ad attività connesse, quali: soggiorno diurno degli addetti, soggiorno notturno del personale di sorveglianza o manutenzione degli impianti, grandi magazzini, depositi, fabbricati per servizi di trasporto, ristoranti, spacci, ecc., secondo le modalità di cui al presente Regolamento. I soggetti beneficiari potranno svolgere esclusivamente attività compatibili con le norme tecniche di attuazione previste dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente e dal relativo Piano Particolareggiato attuativo approvato.
2. L'utilizzazione delle aree è consentita anche per la costruzione di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione e per la costruzione di impianti per la produzione di idrogeno verde e stazioni di erogazione di idrogeno.
3. L'Amministrazione Comunale a norma dell'art. 27, comma 6, della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, come modificato dall'art. 49, comma 17, della Legge 27 dicembre 1997, n. 449, individua le aree da cedere in proprietà e quelle da concedere in diritto di superficie.
4. Limitatamente alle aree comprese nei P.I.P. ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato è escluso l'insediamento di impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di rifiuti solidi o di liquami, di rifiuti speciali o pericolosi, con la sola eccezione degli impianti di depurazione collegati alla rete fognaria pubblica.

## **Art. 3 BENEFICIARI**

1. La cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei Piani, nonché le successive compravendite o locazioni tra privati degli immobili ivi realizzati, può essere consentita, in forma singola o associata, solo a favore dei seguenti soggetti pubblici e privati:
  - a) imprese artigiane di cui alla Legge 8 agosto 1985, n. 443 e successive modificazioni;
  - b) imprese industriali;
  - c) singoli o gruppi associati che presentino consistenti programmi per la creazione di nuove aziende purché al momento della stipula della convenzione di cui al successivo art. 9 siano in possesso delle qualifiche di cui alle precedenti lettere a) e b);
  - d) imprese con attività diverse rispetto ai punti precedenti, purché conformi alle norme tecniche di attuazione del Piano e dei vigenti strumenti urbanistici;
  - e) le società di leasing in nome e per conto dei soggetti in possesso dei requisiti di cui alle lettere a), b), c) e d) sopra riportate.
2. I soggetti beneficiari indicati al precedente comma potranno avvalersi, per l'acquisto e la realizzazione dell'insediamento, di operazioni di leasing immobiliare, sempreché il leasing sia



esclusivamente finalizzato all'acquisto dell'area e/o alla realizzazione su quest'ultima dell'edificio e dei connessi impianti e macchinari.

Laddove il leasing immobiliare riguardi l'acquisto dell'area, la società di leasing dovrà depositare, presso il Comune, atto pubblico o scrittura privata autenticata nella quale dichiarare:

- a. che l'operazione di leasing ha luogo esclusivo al fine di acquisire il lotto assegnato (o i lotti assegnati) e di realizzarvi gli insediamenti previsti dal P.I.P.;
- b. di ben conoscere il presente Regolamento;
- c. di obbligarsi a sottoscrivere la convenzione secondo lo schema tipo approvato dall'Ente, nel quale sarà apposta una specifica clausola a mezzo della quale la società di leasing, si obbligherà, in caso di risoluzione del rapporto del leasing, a stipulare un nuovo contratto (convenzione) con uno dei soggetti che seguono in graduatoria l'assegnatario inadempiente o, comunque, (previo consenso del Comune) con soggetto in possesso dei requisiti (anche preferenziali) di cui al presente Regolamento.

#### **Art. 4 ASSEGNAZIONE DELLE AREE**

1. L'avvio dei procedimenti per la cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie delle aree, acquisite al patrimonio comunale, comprese nei P.I.P. sono disposte dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267. Il Consiglio Comunale approva lo schema di Convenzione da sottoscrivere in sede di assegnazione.
2. La disponibilità di lotti di proprietà comunale da assegnare ai soggetti di cui all'art. 3 in proprietà e/o in diritto di superficie verrà resa nota con apposito bando pubblico per l'assegnazione degli stessi.
3. Con deliberazione della Giunta Comunale sono stabiliti e approvati i criteri di valutazione e i relativi punteggi da riportare nel bando per l'assegnazione dei lotti disponibili.
4. Il Consiglio Comunale può disporre, in deroga alle disposizioni del presente Regolamento, l'assegnazione diretta di aree di proprietà comunale comprese nei P.I.P. in favore di soggetti pubblici o privati, disciplinandone gli specifici contenuti con apposita convenzione, il cui schema è dallo stesso Consiglio approvato contestualmente all'assegnazione dell'area, nei seguenti casi:
  - a) *Per progetti di carattere strategico;*
  - b) *per l'insediamento di aziende o di loro consorzi nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE;*
  - c) *per ampliamento dell'attività produttiva di società già assegnatarie di aree in Zona P.I.P., che facciano richiesta di residui di aree non di uso pubblico confinanti con il lotto assegnato, con caratteristiche dimensionali e conformative che non consentono l'attuazione di interventi edificatori in base alle Norme del Piano Attuativo e che non risultino assegnate a seguito delle procedure ad evidenza pubblica.*
5. Il Dirigente del Servizio competente nelle more dell'adozione di apposito bando pubblico per l'assegnazione in diritto di proprietà o in diritto di superficie dei lotti rimasti inedificati, ricadenti all'interno dei P.I.P. completati per il 75%, può avviare procedimenti per l'assegnazione degli stessi ad imprese locali per essere destinate provvisoriamente ed esclusivamente ad aree di stoccaggio di materiali, attrezzature e automezzi attraverso l'istituto della concessione in uso a tempo determinato e dietro corrispettivo al Comune di Civitavecchia secondo i valori di mercato. L'atto di assegnazione in concessione in uso dovrà prevedere esplicitamente la temporaneità della concessione, il divieto di edificazione (fatta salva la realizzazione di idonea recinzione, il rifacimento di idoneo fondo per l'utilizzo come deposito di attrezzature, mezzi e materiali, la realizzazione di idonea illuminazione, la rete di raccolta acque meteoriche), l'obbligo della società concessionaria alla pulizia e manutenzione dell'area per garantire le condizioni di sicurezza.



## **Art. 5 DIRITTO DI SUPERFICIE**

1. La concessione del diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal Piano attuativo, è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata di anni 99 (novantanove).
2. Su richiesta dell'assegnatario, l'Amministrazione Comunale, permanendo le condizioni oggettive e soggettive definite dal presente Regolamento, potrà disporre il rinnovo della concessione per ulteriori 99 (novantanove) anni; in tal caso il rinnovo dovrà essere deliberato dal Consiglio Comunale.
3. In caso di mancato rinnovo o, più semplicemente allo scadere del termine, il diritto di superficie si estingue ed il Comune di Civitavecchia diventa proprietario dell'insediamento produttivo realizzato a norma dell'art. 953 del Codice Civile; si applicano a tal fine le disposizioni contenute nei successivi artt. 954, 955 e 956 sempre del Codice Civile.

## **Art. 6 FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA**

1. Il Dirigente del Servizio competente con proprio atto approva e successivamente pubblica il bando per l'assegnazione dei lotti disponibili, che dovrà essere conforme alla normativa urbanistica generale ed attuativa vigente e dovrà indicare le modalità di presentazione delle istanze, l'elenco dei documenti da presentare, i criteri di valutazione e i relativi punteggi.
2. A seguito della pubblicazione del bando pubblico di cui al precedente comma, ad ogni domanda pervenuta sarà attribuito un punteggio ai fini dell'inserimento dei richiedenti nella graduatoria permanente da calcolare nel rispetto dei criteri e principi stabiliti dalla Giunta Comunale, così come precisati nel pubblico bando tenendo conto, tra l'altro, dei seguenti parametri:
  - a) maggiore occupazione diretta alla data dell'istanza;
  - b) maggiore valorizzazione delle risorse locali e maggiore utilizzazione dell'innovazione tecnologica;
  - c) copertura finanziaria per la realizzazione dell'iniziativa;
  - d) maggiore rispetto dei canoni della bioedilizia e dell'ecosostenibilità;
  - e) anzianità di presenza nel territorio;
  - f) sicurezza dell'ambiente di lavoro e misura di prevenzione per gli inquinamenti esterni;
  - g) offerta economica di rialzo rispetto al prezzo unitario del lotto
3. I parametri di cui al precedente comma dovranno concorrere alla formazione di un programma di sviluppo aziendale da allegare alle domande.
4. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di verificare la rispondenza reale tra il programma presentato a corredo della domanda di sviluppo aziendale e la effettiva realizzazione dell'intervento sull'area assegnata anche se eseguito a stralci.
5. In caso di riscontrata palese difformità tra il programma presentato e gli interventi realizzati, il Comune di Civitavecchia adotterà i provvedimenti sanzionatori conseguenti nel rispetto dei principi contenuti nel presente Regolamento.
6. La verifica dei contenuti della documentazione presentata dalle ditte candidate, sia sotto l'aspetto formale che sostanziale, con particolare riferimento alle dichiarazioni rese, sarà demandata al Responsabile del Procedimento, mentre per la valutazione e l'attribuzione dei punteggi per la formazione della graduatoria provvisoria è preposta apposita Commissione nominata dal Dirigente del Servizio competente.



7. La graduatoria provvisoria è trasmessa dalla Commissione al Dirigente del Servizio competente che provvede alla sua pubblicazione all'Albo Pretorio on line per 30 (trenta) giorni, completa di tutti i dati relativi al punteggio conseguito da ciascun concorrente. Della pubblicazione viene data notizia attraverso il sito istituzionale dell'Ente. Gli interessati hanno facoltà di presentare opposizione entro i 30 (trenta) giorni successivi alla pubblicazione. Esaminate le opposizioni viene formulata la graduatoria definitiva, provvedendo a sorteggio pubblico per i concorrenti che abbiano conseguito il medesimo punteggio.
8. La graduatoria definitiva è approvata con atto del Dirigente del Servizio competente ed è permanente fino ad esaurimento delle ditte in elenco. La graduatoria definitiva dovrà essere pubblicata all'Albo Pretorio on line per 15 giorni consecutivi, nonché sul sito istituzionale dell'Ente e in conformità alle disposizioni al momento vigenti in materia di trasparenza amministrativa e anticorruzione in Amministrazione Trasparente. La pubblicazione all'Albo Pretorio on line della graduatoria definitiva ha valenza di notifica del provvedimento alle ditte partecipanti. Eventuali ricorsi alla graduatoria definitiva dovranno essere promossi presso il Tribunale Amministrativo Regionale o presso il Capo dello Stato nei termini di legge.

#### **Art. 7 PRECEDENZE**

1. Godranno di precedenza nella graduatoria secondo il seguente ordine:
  - a) gli Enti Pubblici;
  - b) le Società ed Enti a prevalente capitale pubblico;
  - c) i proprietari delle aree comprese nei P.I.P. e successivamente espropriate dall'Amministrazione Comunale;
  - d) *privati che sviluppano progetti di rilevanza nazionale.*

#### **Art. 8 CORRISPETTIVI**

1. Il prezzo di cessione delle aree è comprensivo del costo effettivo di acquisizione delle stesse, nonché degli oneri di urbanizzazione primaria e della quota parte di quelli di urbanizzazione secondaria da calcolare nel rispetto della normativa vigente ed è determinato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale, da adottare in sede di approvazione del bilancio a norma dell'art. 172 lett. c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii..
2. Il pagamento dei predetti importi dovrà essere effettuato con le seguenti modalità:
  - quanto agli oneri concessori in 4 (quattro) rate semestrali, giusto disposto dell'art. 47 della Legge 5 agosto 1978 n. 457. L'assegnatario è comunque tenuto prima della stipula della Convenzione a produrre idonea fidejussione bancaria (o assicurativa), rilasciata da uno dei soggetti iscritti nell'Elenco degli Intermediari Finanziari ex art. 155 Banca di Italia, a garanzia degli importi ancora dovuti a titolo di oneri concessori.
  - quanto al costo dell'area, maggiorato dell'I.V.A., prima della stipula della convenzione.

#### **Art. 9 STIPULA DELLA CONVENZIONE**

1. La cessione in proprietà o la concessione in diritto di superficie delle aree sono formalizzate con atto pubblico a firma del Dirigente del Servizio competente a rogito del Segretario Generale, nel rispetto della graduatoria definitiva approvata a seguito di bando pubblico, tenuto conto delle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865.
2. L'atto pubblico di cessione o concessione delle aree di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, dovrà essere stipulato entro il termine indicato nella formale lettera di invito alla stipula dell'atto. L'inosservanza di tale termine comporterà l'automatica decadenza dell'assegnazione.



## **Art. 10 ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE**

1. Entro sei mesi dalla data di stipula dell'atto pubblico di cessione o concessione delle aree, l'assegnatario è tenuto a presentare istanza per acquisire il titolo edilizio ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per la realizzazione delle opere edilizie oggetto dell'insediamento produttivo in conformità alle Norme edilizio/urbanistiche vigenti per la zona.
2. I lavori per la realizzazione delle opere edilizie oggetto dell'insediamento produttivo dovranno iniziare entro il termine indicato nel titolo edilizio e concludersi nei termini e secondo le disposizioni di legge fatte salve proroghe assentite formalmente dal Dirigente del Servizio preposto per cause debitamente comprovate e ritenute valide. Nessuna proroga verrà concessa per la data di inizio lavori.
3. L'inosservanza dei termini di cui al presente articolo comporterà la decadenza dell'assegnazione con la conseguente estinzione del diritto di superficie e la risoluzione del contratto di cessione. In entrambi i casi si applicherà la procedura prevista dall'art. 1454 Codice Civile.
4. L'utilizzo degli immobili realizzati sulle aree assegnate è subordinato alla presentazione della SCIA per Agibilità (SCAGI) dimostrando il possesso delle attestazioni delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, nonché la conformità degli impianti installati e degli interventi edilizi realizzati al progetto approvato.
5. All'interno di ogni lotto è ammesso, previa acquisizione del titolo edilizio, il frazionamento degli edifici realizzati in più unità immobiliari e la successiva eventuale cessione anche disgiunta delle stesse, previa acquisizione dell'autorizzazione comunale, a soggetti aventi requisiti di cui al comma 1° dell'Art. 3 del presente Regolamento. Dovranno essere comunque rispettati per ogni unità immobiliare generata gli indici urbanistici (volume – superficie coperta minima ammissibile in relazione alla consistenza del lotto assegnato - area a parcheggio). E' fatto espresso divieto al frazionamento del lotto assegnato.

## **Art. 11 ALLOGGIO DI SERVIZIO**

1. L'alloggio di servizio, quale corredo necessario dell'attività produttiva, non potrà subire destinazione diversa da quella per cui è stato autorizzato e potrà essere alienato o locato, nei casi consentiti dal presente Regolamento, unicamente insieme all'opificio.
2. Eventuali mutamenti di destinazione dell'alloggio accertati, saranno perseguiti ai sensi di legge con l'applicazione delle sanzioni previste dalla Legge Regionale 11 agosto 2008, n. 15.

## **Art. 12 VINCOLO DI DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI**

1. Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie, sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione o concessione delle stesse e dai correlati titoli edilizi acquisiti a norma della vigente legislazione urbanistica.
2. Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., l'Amministrazione Comunale, previa diffida ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la revoca degli atti di cessione e/o concessione delle aree e conseguentemente dichiara la decadenza del diritto di superficie e/o la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento con le conseguenze di cui al successivo Art. 17.
3. Modifiche all'originaria destinazione d'uso e nell'ambito delle stesse categorie produttive, sempre se compatibili con le Norme del P.I.P. e con le norme del P.R.G. e con il presente Regolamento, potranno essere autorizzate previa acquisizione del titolo edilizio. Il cambio di



destinazione d'uso non può avvenire prima di cinque anni dalla data di comunicazione di fine lavori.

4. Qualora le infrazioni commesse attengano al cambio di destinazione d'uso non autorizzato ma compatibile con le previsioni del P.I.P. e del P.R.G. l'assegnatario, per non incorrere a quanto disposto al precedente comma 2, potrà procedere all'accertamento di conformità, disciplinato dall'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per ottenere il permesso in sanatoria con l'applicazione delle sanzioni previste dalla Legge Regionale 11 agosto 2008, n. 15.

### **Art. 13 LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI**

1. Gli immobili realizzati nelle aree dei Piani ex art. 27 Legge 22 ottobre 1977 n.865, destinati ad attività produttive, non potranno essere ceduti in locazione a terzi per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di comunicazione di fine lavori.

La locazione è consentita solo a favore dei soggetti aventi diritto secondo la graduatoria di cui all'Art. 6 ed in mancanza indicati nel precedente Art. 3 comma 1 e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale da rilasciarsi con Atto Unico del SUAP ai sensi del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, previa istruttoria e nulla osta dell'Ufficio preposto nel rispetto dei principi contenuti nel presente Regolamento.

2. Nel provvedimento autorizzativo sarà stabilito il canone di locazione che non potrà superare il 6% del valore di mercato dell'immobile, salvo successivi adeguamenti in relazione all'indice del costo della vita.
3. In caso di infrazione alle disposizioni contenute nel presente articolo si applicano le sanzioni di cui al comma 2 dell'Art. 12.
4. In caso di infrazione alle disposizioni contenute nel presente articolo l'Amministrazione Comunale, in alternativa a quanto stabilito al comma precedente, potrà riservarsi di comminare una sanzione pecuniaria da euro 1.500,00 a euro 4.500,00 purché la locazione senza preventiva autorizzazione comunale non si protragga oltre il termine stabilito nella diffida che sarà inviata al trasgressore.
5. Le autorizzazioni alla locazione degli immobili, su istanza di parte, sono rilasciate con Atto Unico del SUAP ai sensi del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, previa istruttoria e nulla osta dell'Ufficio preposto nel rispetto dei principi contenuti nel presente Regolamento.
6. Tutte le locazioni in essere alla data di entrata in vigore del presente Regolamento perfezionate senza la preventiva autorizzazione comunale, su istanza di parte, dovranno essere regolarizzate entro sei mesi, senza applicazione delle sanzioni di cui al comma 2 dell'Art. 12 e delle sanzioni pecuniarie di cui al precedente comma 4 del presente articolo, con Atto Unico del SUAP ai sensi del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 all'esito dell'istruttoria e nulla osta dell'Ufficio preposto nel rispetto dei principi contenuti nel presente Regolamento.

### **Art. 14 TRASFERIMENTI**

1. Le aree cedute in proprietà o assegnate in regime di superficie non possono essere alienate o subconcesse a terzi per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di dichiarazione di fine lavori dei manufatti salvo casi di forza maggiore quali:
  - a) fallimento e/o concordato preventivo;
  - b) morte;
  - c) cessazione attività per intervenuti limiti di età.



2. Nei casi di cui alle lettere a), b) e c) il trasferimento dell'area è subordinato alla osservanza delle seguenti modalità:
- 2.1 deve essere presentata istanza all'Ente al fine di ottenere l'autorizzazione da rilasciarsi, previa verifica della correttezza e del rispetto delle condizioni sancite in tutti gli atti e convenzioni precedentemente contratti con l'Amministrazione Comunale o l'adeguamento dell'impresa ai medesimi prima dell'autorizzazione alla cessione.
  - 2.2 la proprietà dell'area deve essere trasferita soltanto a coloro che siano in possesso dei requisiti per essere assegnatari di lotti in zona P.I.P., secondo i criteri sanciti dall'Art. 3 del presente Regolamento. Detti requisiti sono verificati dall'ufficio comunale competente;
  - 2.3 deve essere corrisposta a favore del Comune la differenza tra il prezzo di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo d'acquisto stabilito in convenzione, rivalutato secondo gli indici ISTAT. Detta differenza è stimata dai tecnici della Pubblica Amministrazione e viene riscossa dal competente ufficio comunale all'atto della comunicazione del parere favorevole al trasferimento della proprietà.
3. Fuori dai casi indicati ai precedenti punti a), b) e c), del comma 1, il trasferimento della proprietà a terzi può essere richiesto solo dopo cinque anni dalla dichiarazione di fine lavori dei manufatti ed è concesso solo qualora al terzo venga trasferita contestualmente l'area con i sovrastanti manufatti ed è, altresì, subordinato alla osservanza delle modalità elencate nei precedenti punti 2.1, 2.2 e 2.3 del precedente comma 2.
4. A far data dal sesto anno compiuto dalla dichiarazione di fine lavori dei manufatti, il trasferimento della proprietà a terzi è concesso solo qualora al terzo venga trasferita contestualmente l'area con i sovrastanti manufatti. Il richiedente oltre all'osservanza delle modalità riportate nei precedenti punti 2.1 e 2.2 del comma 2, deve:
- 4.1 corrispondere all'Ente la sola differenza tra il prezzo di mercato dell'area da cedere al momento dell'alienazione ed il prezzo d'acquisto in convenzione, tale importo sarà decrementato in ragione del 10% per ogni anno.
5. Le aree cedute in proprietà o assegnate in regime di superficie con i sovrastanti manufatti possono essere alienate anche prima dei cinque anni decorrenti dalla dichiarazione di fine lavori dei manufatti al verificarsi *dell'insieme delle seguenti particolari condizioni*:
- 5.1 grave stato di crisi dell'impresa, tale per cui la stessa possieda i requisiti per l'accesso alle procedure concorsuali di cui al precedente comma 1 lett. a). Tale stato di crisi dovrà essere accertato e certificato da un collegio di tre (3) periti nominati: uno dall'impresa, uno dal Comune, uno dall'Ordine dei Commercialisti e Revisori contabili del Comune di Civitavecchia. In tal caso, oltre all'osservanza di quanto stabilito ai precedenti punti 2.1 e 2.2 del comma 2, si deve rispettare quanto segue:
  - 5.2 deve essere trascorso almeno un anno dalla dichiarazione di fine lavori;
  - 5.3 l'autorizzazione relativa al trasferimento delle aree e dei sovrastanti manufatti a terzi è concesso solo qualora al terzo venga trasferita contestualmente l'area con i sovrastanti manufatti, previa istruttoria intesa a verificare la correttezza e il rispetto delle condizioni sancite in tutti gli atti e convenzioni precedentemente contratti con l'Amministrazione Comunale o l'adeguamento dell'impresa ai medesimi, prima dell'autorizzazione alla cessione. In caso di accoglimento dell'istanza, il cedente dovrà corrispondere al Comune la differenza tra il valore dell'area da cedere – così come determinato dall'Agenzia delle Entrate con riferimento alla compravendita dei terreni simili all'interno delle zone destinate ad insediamenti produttivi relative all'anno precedente a quello della richiesta di autorizzazione - ed il prezzo d'acquisto stabilito in convenzione. Il cedente è obbligato a versare al Comune la somma stabilita entro e non oltre 10 giorni dalla comunicazione del parere favorevole. Le spese relative al funzionamento del collegio, di cui al punto 5.1 saranno a totale carico del richiedente.



6. Le aree cedute in proprietà o assegnate in regime di superficie possono essere alienate o subconcesse a terzi anche prima dei cinque anni dalla dichiarazione di fine lavori dei manufatti, solo qualora al terzo venga trasferita contestualmente l'area con i sovrastanti manufatti. Il richiedente oltre ad osservare le modalità riportate nei precedenti punti 2.1 e 2.2 del comma 2, deve:

6.1 Corrispondere all'Amministrazione Comunale un importo pari alla differenza tra il valore dell'area da cedere - così come determinato dall'Agenzia delle Entrate con riferimento alla compravendita dei terreni simili all'interno delle zone destinate ad insediamenti produttivi relative all'anno precedente a quello della richiesta di autorizzazione - ed il prezzo d'acquisto stabilito in convenzione, rivalutato secondo gli indici ISTAT.

Tale differenza sarà maggiorata:

- del 100% per le alienazioni o sub concessioni richieste entro il primo anno dalla dichiarazione di fine lavori, per la realizzazione dei manufatti;
- dell' 80% per le alienazioni o sub concessioni richieste entro il secondo anno dalla dichiarazione di fine lavori, per la realizzazione dei manufatti;
- del 60% per le alienazioni o sub concessioni richieste entro il terzo anno dalla dichiarazione di fine lavori, per la realizzazione dei manufatti;
- del 40% per le alienazioni o sub concessioni richieste entro il quarto anno dalla dichiarazione di fine lavori, per la realizzazione dei manufatti;
- del 20% per le alienazioni o sub concessioni richieste entro il quinto anno dalla dichiarazione di fine lavori, per la realizzazione dei manufatti.

7. Decorsi 15 anni dalla data di fine lavori dei manufatti, il trasferimento delle aree cedute in proprietà o assegnate in regime di superficie può essere liberamente eseguito, previa autorizzazione del Comune e senza alcun pagamento. La proprietà può essere ceduta soltanto a terzi che abbiano i requisiti per essere assegnatari di lotti in zona P.I.P. secondo i criteri sanciti dall'articolo 3 del presente Regolamento. In caso di infrazione alla disposizione del presente comma si applica la sanzione pecuniaria da euro 1.500,00 a euro 4.500,00.

8. Non è mai consentito, salvo i casi di forza maggiore indicati al comma 1 del presente articolo, il trasferimento o la sub concessione a terzi delle aree su cui non siano stati realizzati i manufatti.

9. Non sono consentiti trasferimenti parziali degli immobili che configurino frazionamenti dell'area costituente il lotto originario in quanto la condizione di integrità del lotto non è derogabile.

10. Le autorizzazioni al trasferimento della proprietà o alla subconcessione del diritto di superficie delle aree assegnate e degli immobili ivi realizzati, su istanza di parte, sono rilasciate con Atto Unico del SUAP ai sensi del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, previa istruttoria e nulla osta dell'Ufficio preposto nel rispetto dei principi contenuti nel presente Regolamento.

#### **Art. 15 NULLITÀ DEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO**

1. I trasferimenti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei commi primo, terzo, quarto, quinto, sesto e ottavo del precedente Art. 14 del presente Regolamento sono nulli; tale nullità potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse potrà essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

#### **Art. 16 DECADENZA**

1. Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nel comma 2 punto 2.3 - comma 3 in riferimento al punto 2.3 del comma 2 - comma 4 punto 4.1 - comma 5 punto 5.3 - comma 6 punto 6.1 secondo periodo del precedente Art. 14 del presente Regolamento sono nulli ed in ogni caso comportano la dichiarazione di decadenza dell'assegnazione da parte della Pubblica Amministrazione.



## **Art. 17 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI CESSIONE IN PROPRIETÀ E DECADENZA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

1. Nel caso di risoluzione del contratto di cessione o di decadenza del diritto di superficie, previsti dal presente Regolamento, per inadempimento dell'assegnatario, l'area oggetto della originaria cessione e/o concessione e le opere su di essa realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune che le utilizza ai fini pubblici compresi quelli di attuazione delle finalità del P.I.P.

## **Art. 18 CONSORZIO DI GESTIONE OO.UU.**

1. Tutti gli assegnatari o proprietari debbono aderire, entro 120 giorni dalla data della firma della convenzione, al Consorzio per la gestione unitaria e la manutenzione delle Opere di Urbanizzazione se costituito.
2. Le quote di partecipazione a tale consorzio ed i conseguenti oneri, verranno ripartiti proporzionalmente ai millesimi di proprietà di ciascun lotto assegnato.
3. Il Consorzio sarà il soggetto giuridico riconosciuto e responsabile nei confronti del Comune in caso di inadempienze.

## **Art. 19 AREE NON URBANIZZATE**

1. Per le aree non ancora urbanizzate e che presentino elevati costi di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere all'assegnazione delle aree stesse a soggetti che ne facciano richiesta, che si obbligano a provvedere alla loro urbanizzazione; in tal caso il concessionario potrà essere autorizzato a cedere e/o locare le aree e i sovrastanti manufatti autorizzati in sede di approvazione del Piano Attuativo di Comparto, convenzionando il prezzo di cessione e di locazione ad ogni condizione contrattuale con l'Amministrazione Comunale.

## **Art. 20 TRASCRIZIONE DEGLI ATTI DI CESSIONE O CONCESSIONE DELLE AREE**

1. Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di cessione della proprietà o di concessione del diritto di superficie delle aree, come ai successivi atti di trasferimento autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente Regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.
2. I vincoli derivanti dal presente Regolamento devono essere espressamente evidenziati nella nota di trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile.
3. Gli atti stipulati in contrasto o comunque fatti contrari alle predette norme sono nulli.

## **Art. 21 SANZIONI PECUNIARIE**

1. Le sanzioni pecuniarie previste a carico dei trasgressori del presente Regolamento saranno recuperate dall'Amministrazione Comunale con la procedura prevista dal R.D. 14 aprile 1910 n. 639.

## **Art. 22 CANCELLAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI**

1. Il presente articolo disciplina le procedure per la cessione in proprietà delle aree produttive comprese nei P.I.P., a norma dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie e per l'eliminazione dei vincoli convenzionale per le aree cedute in proprietà.
2. La finalità del presente articolo sono ad adesione volontaria e di parte, pertanto non vincolanti in alcun modo per tutti gli assegnatari, con la conseguenza che nell'ambito del P.I.P. non verrà posta in essere nessuna modifica al regime giuridico delle assegnazioni già effettuate per tutti



quegli assegnatari che non intendano aderire alle proposte disciplinate dal presente articolo. In questo caso rimangono invariati tutti i patti e le condizioni regolati dalle convenzioni originarie stipulate tra l'Amministrazione Comunale e le imprese assegnatarie dei lotti P.I.P.

3. I soggetti assegnatari di un'area in diritto di superficie posto all'interno del P.I.P., realizzato in conformità all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e s.m.i., possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la modifica dei termini della suddetta convenzione, ai sensi di quanto disposto dall'art. 11 della legge 12 dicembre 2002, n. 273.
4. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto.
5. Per quanto riguarda le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito del P.I.P., secondo quanto disposto dalla Legge 12 dicembre 2002, n. 273, sarà possibile procedere alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà, con l'eliminazione dei vincoli pattizi, procedendo al versamento di un corrispettivo al Comune, oltre alla stipula di una nuova convenzione la quale preveda il divieto di cessione a terzi della proprietà nei cinque anni successivi all'acquisto.
6. Il corrispettivo da corrispondere al Comune sarà pari alla differenza tra il valore venale attuale delle aree così come stimato dagli uffici comunali e il valore d'acquisto, rivalutato sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, con un abbattimento percentuale pari al 1,0% per ogni anno trascorso dalla data di assegnazione a quella di cancellazione del vincolo.
7. I soggetti assegnatari di un'area in proprietà posto all'interno del P.I.P., realizzato in conformità all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, possono richiedere la modifica dei termini della suddetta convenzione.
8. Per quanto riguarda le aree in proprietà nell'ambito del P.I.P., sarà possibile procedere all'eliminazione dei vincoli contenuti nella convenzione d'acquisto, procedendo al versamento di un corrispettivo al Comune, al fine di eliminare i vincoli di godimento della proprietà, che sarà pari alla differenza tra il valore venale attuale delle aree così come stimato dagli uffici comunali e il valore d'acquisto, rivalutato sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, con un abbattimento percentuale pari al 1,0% per ogni anno trascorso dalla data di assegnazione a quella di cancellazione del vincolo.
9. Le domande di soppressione dei vincoli devono essere presentate per via telematica tramite posta elettronica certificata. Per tali istanze si dovrà utilizzare il modello predisposto dagli uffici comunali competenti.
10. L'ufficio preposto provvederà all'istruttoria delle domande pervenute ed alla determinazione del corrispettivo a favore del Comune, tramite provvedimento dirigenziale, con successiva comunicazione al richiedente.
11. L'interessato dovrà accettare formalmente la proposta formulata dal Comune, entro i successivi 30 giorni dalla data del suo ricevimento, pena la decadenza della domanda; fatta salva la possibilità, per l'interessato, di presentare una nuova domanda, provvedendo contestualmente al versamento a favore del Comune degli importi dovuti a titolo di diritti istruttori.
12. Tutti i versamenti devono essere effettuati presso la Tesoreria Comunale a fronte di rilascio quietanza del Tesoriere secondo le modalità che verranno indicate dall'Amministrazione Comunale.



13. Il pagamento del corrispettivo, che resta di importo invariabile fino alla data della stipula della convenzione, potrà avvenire:

- a) in un'unica soluzione, entro 30 giorni dalla comunicazione degli uffici comunali di avvenuta accettazione della richiesta e comunque prima della sottoscrizione della nuova convenzione, senza aggravio di interessi.
- b) in 3 rate di cui il 30% entro 30 giorni dalla suddetta comunicazione e comunque prima della sottoscrizione della nuova convenzione ed il restante 70% in due rate, di pari importo, a 6 e 12 mesi dalla data della sottoscrizione della nuova convenzione, con applicazione degli interessi di tasso legale, impegnandosi a presentare, al momento della sottoscrizione della nuova convenzione, idonea polizza fidejussoria a garanzia del puntuale pagamento della somma dovuta e degli interessi.

14. La cancellazione dei vincoli convenzionali sarà formalizzata attraverso stipula di nuova convenzione sostitutiva di quella già stipulata, firmata dal Dirigente del Servizio competente con atto pubblico a rogito del Segretario Generale.

### **Art. 23 AMBITO DI APPLICAZIONE DEL SUAP**

1. La competenza dello SUAP, in applicazione a quanto previsto dal D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, si estende a qualsiasi procedimento amministrativo che possa interessare l'attività economica e produttiva o i locali e/o gli impianti che siano finalizzati all'attività produttiva stessa disciplinati dal presente Regolamento e in particolare ai procedimenti inerenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione di impianti produttivi, la locazione e la vendita dei terreni assegnati e degli immobili ivi realizzati.
2. Sono escluse dal campo di applicazione del SUAP:
  - a) le assegnazioni di lotti all'interno dei P.I.P. e le approvazioni dei progetti, quando la realizzazione di un intervento sia subordinata alla cessione di aree e/o alla stipula di appositi contratti e convenzioni con soggetti pubblici e gli atti ad esse propedeutici o direttamente collegati;
  - b) i procedimenti inerenti la cancellazione dei vincoli convenzionali

### **Art. 24 DIRITTI ISTRUTTORI**

1. La misura delle spese di istruttoria dei singoli procedimenti inerenti la gestione delle aree produttive è determinata come segue:
  - Euro 500,00 assegnazione lotti in zona P.I.P. a seguito di bando pubblico
  - Euro 500,00 assegnazione diretta di lotti in zona P.I.P. in favore di soggetti pubblici o privati
  - Euro 300,00 autorizzazione leasing immobiliare
  - Euro 300,00 rinnovo concessioni in diritto di superficie
  - Euro 300,00 trasferimenti immobili realizzati su aree assegnate in zona P.I.P.
  - Euro 300,00 cancellazione dei vincoli convenzionali
  - Euro 150,00 locazione immobili su istanza di parte
  - Euro 100,00 regolarizzazione locazione immobili precedenti all'adozione del presente Regolamento
2. I diritti istruttori sono dovuti al Comune sia nel caso di rilascio del provvedimento richiesto, sia nel caso di rigetto della domanda. Ad ogni istanza, pena la sua improcedibilità, deve essere allegata la ricevuta di versamento sul c/c preposto, dell'importo corrispondente.
3. La misura delle spese di istruttoria dei singoli procedimenti sono aggiornati dalla Giunta Comunale



## **Art. 25 ENTRATA IN VIGORE E PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO**

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento e in quanto compatibili si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente, nonché nelle Norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
2. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale. Dei criteri di cui al presente Regolamento ne verrà data notizia al pubblico mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio Comunale e sul portale della Trasparenza del Comune.