



---

TRIBUNALE DI  
NOCERA INFERIORE

---

FALLIMENTO



n. 18/2017



Il sottoscritto ing. Mario Di Nardo a seguito della nomina nel FALLIMENTO DELLA SOC.

\_\_\_\_\_ SPA N. 18\2017 da parte della Curatela per quanto riguarda l'area ex COPMES, giusta autorizzazione da parte dell'Illustrissimo Giudice delegato, relaziona sui punti richiesto ovvero :

- suolo in Scafati (SA) alla via Domenico Catalano, ricadente nell'area di trasformazione urbana denominata "Ex Copmes" della consistenza di mq. 18730, riportata in Catasto al foglio 14, particella 660, su cui era già stato assentito un progetto per la costruzione di un capannone industriale della superficie complessiva di mq. 10.372, oltre aree pertinenziali, il cui permesso a costruire è scaduto;
- suolo in Scafati (SA) alla via Domenico Catalano, ricadente nell'area di trasformazione urbana denominata "Ex Copmes" della consistenza di mq. 13600, riportata in Catasto al foglio 14, particella 659.

## CRONOLOGIA

La società "\_\_\_\_\_ " era proprietaria di un'area poi frazionata in due lotti. La società ha richiesto un permesso di costruire per il lotto 1, sul quale intendeva costruire tre opifici, mentre per il lotto 2, dove nelle previsioni si sarebbe dovuto realizzare un centro servizi. Il permesso di costruire 51/2013 del 22/11/2013, ha autorizzato la realizzazione dei tre opifici sul lotto 1.

La delibera n. 50/2009, una variante allo strumento urbanistico PRG consentiva la nuova destinazione per il lotto 2. All'atto del Fallimento erano stati realizzati solo due opifici per il lotto 1, mentre per il lotto 2 non è risultata perfezionata la variante urbanistica in quanto non era stata approvata.

Pertanto, si sono effettuati una serie di frazionamenti delle aree, per poter dividere la proprietà tra la procedura Fallimentare, i privati e il Comune. Tra i frazionamenti, il frazionamento n. 207837 del 25/09/2018, ha staccato dalla originaria 330 del foglio 14 le particelle 659 e 660. La particella 659 ricade nel lotto 2 e la 660 nel lotto 1. Come già riportato in precedenza sul lotto 1 sono stati realizzati due opifici su tre all'atto del Fallimento.

Il lotto 2 si trova in una zona dove è possibile solo l'ampliamento di edifici esistenti. Qualora non

vi fossero qualsiasi destinazione differente deve essere comunicata al Comune che dovrà approvarla.

Risulta agli atti, inoltre, anche un successivo permesso in variante al 51/20213 ovvero il numero 21/2014.

## **ANALISI ED INDAGINI**

A seguito della nomina, si sono avuti una serie di incontri presso il Comune con i rappresentanti tecnici locali e con l'ing. \_\_\_\_\_, responsabile dell'Ufficio Tecnico (UTC). Dopo i citati colloqui ha permesso si riporta quanto segue:

- ad oggi, lo strumento urbanistico in vigore è quello del PRG.
- I terreni identificati al foglio 14, particella 659 e 660 ricadono in zona D.

La consultazione degli atti nonché l'analisi della situazione hanno reso necessario la seguente richiesta all'Ufficio Tecnico:

*“I certificati di destinazione urbanistica dei beni identificati al foglio 14 particelle 659 e 660 con particolare riferimento, tra l'altro alla zonizzazione ed agli indici di edificabilità nonché i possibili utilizzi in considerazione delle correnti leggi. Si resta a riguardo in attesa di v.s. comunicazioni per i costi e modalità di pagamento. Inoltre, per il bene identificato alla particella 660 risulta scaduto il permesso a costruire, già ai v.s. atti, e per esso si richiede pertanto la possibilità di nuovo rilascio.”*

Il comune di Scafati ha fornito il certificato di destinazione urbanistica, che si allega, inquadrando le particelle sopra indicate in zona D ed in particolare sottozona D3, parzialmente nella fascia di rispetto cimiteriale come definito dal P.R.G Vigente pubblicato nel B.U.R.C della Regione Campani a n. 32 del 08.06.98.

*“Per la sottozona D3 (attività produttive esterne) risulta che:*

*“Sono ammesse le destinazioni industriali e artigianali non nocive né inquinanti: a tal proposito è fatto obbligo di realizzare tutti gli impianti necessari a ridurre le emissioni di fumi, vapori gas, polveri, aerosol etc. nonché a depurare le acque reflue da agenti inquinanti nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamenti in materia.*

*Nelle sottozone D3 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, sono consentiti, sugli edifici esistenti in virtù di regolare concessione edilizia anche in sanatoria, gli interventi di manutenzione or-*

*dinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione e di nuova edificazione per ampliamenti entro i limiti dei lotti inclusi nella singola sottozona nel rispetto massimo di copertura del 50'. riferito alla relazione fra nuove superfici coperte ed aree scoperte impegnate.*

*Nei casi di nuova edificazione per ampliamenti, una quota non inferiore al 10% dell'intero lotto dovrà essere sistemata con la piantumazione di alberi di alto fusto nel rapporto minimo di un albero ogni 16 mq ed un'altra quota, non inferiore al 41% del medesimo intero lotto e posta a fronte strada, dovrà essere sistemata a parcheggio secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 68 e ceduta gratuitamente al Comune.*

*Negli interventi frontistanti la "strada di gronda", dato il carattere urbano di detta strada, la recinzione dovrà essere eseguita obbligatoriamente nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo art. 76 delle norme di attuazione del P.R.G. con la prescrizione aggiuntiva, in caso di recinzioni con cancellate a mezza o a tutta altezza, di piantumazioni addossate dall'interno alla recinzione per una fascia profonda non meno di m. 1,00 composte di siepi, arbusti decorativi ed alberature di medio fusto.*

*La variante normativa prospettata per le suddette particelle, seppur adottata con le delibere di C.C. n. 50/2009 e n. 47/2011, come per altro comunicato dalla Provincia di Salerno con nota prot. 38385 del 03/07/2023, non risulta aver conseguito l'approvazione e tantomeno emesso decreto del Presidente della Giunta Provinciale."*

Pertanto, visto quanto sopra consegnato, considerando gli incontri avuti si può sintetizzare quanto segue:

**Le particelle 659 e 660**, ad oggi, sono inquadrare in zona D3 come sancito dal certificato di destinazione urbanistica. Ad oggi, si ritiene che per le particelle singole qualsiasi differente utilizzo, necessita **di una richiesta con variante in PRG** in quanto qualsiasi permesso a costruire utilizza l'inquadramento e gli indici che scaturiscono dall'inquadramento generale del PRG stesso e delle relative varianti approvate.

La remissione del permesso a costruire per il fabbricato non realizzato, a parere di questo consulente, risulta inquadrato in un unicum del lotto di terreno. **Qualora si volesse reiterare la richiesta, per l'additività delle particelle interessate dal precedente atto amministrativo sia assentibile salvo diverso motivato parere da parte dell'Ufficio Tecnico e della commissione preposta.** Sul punto, lo scrivente pur avendo fatto richiesta, non ha ricevuto alcuna risposta. Eventuali ulteriori

frazionamenti ai fini edificatori, andranno valutati affinché ciascun terreno frazionato e trasferito possa raggiungere gli indici di fabbricabilità indicati nel vigente strumento urbanistico.

Per quanto sopra delineato si risponde ai seguenti quesiti

**- quale sia la concreta utilizzabilità edificatoria dei terreni acquisiti all'attivo fallimentare (cd. Lotto 1 già oggetto di permesso a costruire);**

**RISPOSTA:** per il lotto 1 nella sua interezza, si ritiene possibile la remissione del permesso a costruire per il fabbricato non realizzato con l'attuale strumento urbanistico **salvo diverso e motivato parere da parte dell'Ufficio Tecnico e della commissione preposta**. Sul punto, si sottolinea che lo scrivente pur avendo fatto richiesta all'Ufficio preposto, non ha ricevuto alcuna risposta.

**- se detti terreni siano utilizzabili a concreti fini edificatori una volta ceduti a terzi nelle aste fallimentari;**

**RISPOSTA :** per il lotto 2 si rimanda al certificato di destinazione urbanistica. La particella 659 ricade nel lotto 2 e la 660 nel lotto 1. Per la particella del lotto 1 si rimanda a quanto sopra argomentato. Per il lotto 2, salvo variante allo strumento urbanistico oggi presente e/o delibera degli Organi preposti, di fatto non è possibile effettuare costruzioni in quanto la particella, ricadente nel lotto 2 ,viene classificata in zona D3 ovvero asservimenti ad edifici già esistenti, nel rispetto delle distanze previste (es. zona cimiteriale etc.).

**- in caso di impossibilità di sfruttamento, se esista una modalità di liquidazione che consenta di non disperdere la possibile edificabilità dei terreni;**

**RISPOSTA :** sul punto la vendita è possibile. Sull'edificabilità dei terreni bisogna richiamare quanto stabilito dal Certificato di Destinazione urbanistica già discusso. Ad oggi, il lotto 2 risulta in pratica non edificabile salvo diverso parere degli Organi preposti e/o a seguito di variazione dell'attuale strumento urbanistico. Sul lotto 1 si rimanda a quanto sopra riportato.

**- se essi possono essere venduti in lotti e se siano frazionabili;**

**RISPOSTA:** Il frazionamento urbanistico è possibile salvo motivo ostativo e/o richieste da parte delle autorità competenti (misure minime, distanze, servitù da creare etc.)

**- se sia possibile o utile chiedere (da parte dell'acquirente del residuo terreno costituente il Lotto 1) la riemissione del p.c. a suo tempo rilasciato alla società fallita;**

**risposta:** per il lotto 1 intero, come ampiamente discusso si ritiene possibile la remissione e del permesso a costruire per il fabbricato non realizzato salvo diverso parere degli Organi Competenti. All'uopo si richiama il certificato di destinazione urbanistico che comunque pone una parte del lotto in zona di rispetto cimiteriale. Pertanto, confermando quanto sopra riportato, l'acquirente del terreno residuo, dovrà valutare, con gli organi preposti, la grandezza del terreno, le distanze, e gli indici di fabbricabilità compatibilmente allo Strumento urbanistico.

Ing. Mario Di Nardo