

# **COMUNE DI FRATTA TODINA**

## **Provincia di Perugia**

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N° 1328**

#### **IL FUNZIONARIO**

Vista l'istanza acquisita in data 17/01/2024, prot. n. 339 dal Sig. PIZZICHELLI PAOLO in qualità di C.T.U. Tribunale di Perugia nel fallimento n.75/2018, con la quale si chiede il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, relativo ai terreni posti in Fratta Todina, censiti in catasto al Foglio n. 15 particelle n. 556, 1185, 1186, 1187, 1189 e 1313 evidenziate in verde nella planimetria catastale allegata.

Visto il Piano Regolatore Generale Intercomunale di questo Comune e del Comune di Monte Castello di Vibio, Parte strutturale, approvato con delibera del Consiglio comunale n° 47 del 30/09/2016

#### **CERTIFICA**

che le caratteristiche urbanistiche riguardanti l'area distinta in Catasto al Foglio n. 15 particelle n. 556, 1185, 1186, 1187, 1189 e 1313 evidenziate in verde nella planimetria catastale prodotta che si allega al presente atto, sono le seguenti:

**AREE PER VERDE E SERVIZI PUBBLICI DI PROGETTO (art.27 NTA): Foglio n. 15 particella n. 1313/parte e 1187;**

**AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (art.20 NTA): Foglio 15 particella 1313/parte;**

**AREE AGRICOLE PERIURBANE (art.18 NTA): Foglio 15 particella 1189/parte;**

**TESSUTI RECENTI A PREVALENTE MANTENIMENTO PER RESIDENZA A BASSA DENSITA' (art.12 NTA): Foglio 15 particella 1189/parte;**

**STRADE: Foglio 15 particelle 556, 1186 e 1185;**

Si sottolinea che la particella n. 556 è stata occupata dal Comune di Fratta Todina nei primi anni '90 per la realizzazione del parcheggio pubblico e pagata alla precedente proprietaria Mancini Ersilia con Mandato di pagamento n. 753 del 07/10/1994, mentre le particelle n. 1185 e n. 1186 sono state occupate dal Comune di Fratta Todina per la realizzazione della strada di circonvallazione e regolarmente pagate alla Ditta Milletti Srl con Mandato n. 24 del 12/01/2012. Gli atti di trasferimento della proprietà non sono ancora stati effettuati.

Si ricorda inoltre che l'area oggetto del presente certificato é sottoposta a disciplina antisismica di cui alla Legge 2/2/74 n° 64, al vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267 del 1923 è ricompresa nelle Aree di massima visibilità e Belvedere, ed infine le particelle 556, 1186, 1187 e 1313/parte sono interessate dal cono delle visuali rilevanti per la protezione del Centro Storico.

Si riportano di seguito gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione \_ Parte Operativa di interesse:

### **Art. 12**

#### **Tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza**

**1.- I Tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza, si articolano in:**

- Tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza a bassa densità (non compatibile con attività) - TMR.40
- Tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza a medio-bassa densità (non compatibile con attività) - TMR.50
- Tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza a medio-alta densità - TMR.80

**2.- La disciplina dei diversi tessuti a prevalente mantenimento per residenza di cui al comma 1, è contenuta nella Tabella A che segue.**

**3.- Gli eventuali cambiamenti di destinazione d'uso ammessi devono essere comunque accompagnati dal soddisfacimento degli standard di legge.**

**4. Le destinazione d'uso e le categorie di intervento degli immobili della seguente tabella sono descritte negli artt. 11 e 13 del PRGI-Parte Strutturale.**

**Tabella A/Art 12 Sistema urbano – componenti ad attuazione diretta -DISCIPLINA DEI TESSUTI RECENTI A PREVALENTE MANTENIMENTO PER RESIDENZA**

COMPONENTI	CATEGORIE DI INTERVENTO	INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA EF (2)	DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI (3) (4)	Distanze Minime (ml)			H MAX (ml)	SUPERFICI PERMEABILI	USI AREE PERTINENZA
				DC	DS	DE			
Tessuto recente a prevalente mantenimento per residenza a bassa densità (non compatibile con attività) – TMR.40	MO, OI, MS, RC, tutte le RE, NE, VU1, VU2, SP1, SP2, SP3, SP4, RU (1)	0,40	Usi esistenti+ A1, A3, SC1, SC2, SC5 TPE1, TPE2, TPE3, TP1 TC1, TCm1, TR1, AC2(5), AC3,(5) PA1	5	esist (6)	10	6,5	≥30% nei casi RE/DR, NE, RU	Ap1, Ap2, Ap5, Ap6
Tessuto recente a prevalente mantenimento per residenza a medio-bassa densità (non compatibile con attività) – TMR.50		0,60		5	esist (6)	10	9,5		

Tessuto recente a prevalente mantenimento per residenza a medio-alta densità TMR.80		0,80	Usi esistenti+ A1, A3, SC1, SC2, SC5 TPE1, TPE2, TPE3, TP1 TC1, TCm1,TCm 2, TCm3, TR1, AC2, AC3 PA1	5	esist (6)	10	9,5		
---	--	------	---	---	--------------	----	-----	--	--

(1) nel caso di demolizione e ricostruzione di più di un edificio e con le premialità di cui al successivo art.17;

(2) per gli edifici esistenti con indice superiore a quello del relativo tessuto è ammesso un incremento una tantum della Suc esistente pari al 5%

(3) previo reperimento standard di parcheggi e verde all'interno della Superficie Fondiaria;

(4) le destinazioni d'uso compatibili con la residenza riportate nella presente Tabella si applicano per una quantità massima pari al 40% della SUC di ciascuna unità edilizia;

(5) Fino al 100% della SUC ammessa

(6) comunque non inferiore a m 3 nel caso di NE e RE/DR

### **Art. 18**

#### **Elementi di qualità ambientale e culturale:**

#### **Verde di caratterizzazione ambientale, ecologico e paesaggistici e Aree agricole periurbane**

**1.-** Gli Elementi di qualità ambientale e culturale del PRGI-Parte Operativa di cui all'art.11 sono:

- Il Verde di caratterizzazione ambientale, ecologico e paesaggistico;
- Le Aree agricole periurbane.

**2.-** Nel Verde di caratterizzazione ambientale, ecologico-paesaggistica dell'insediamento non coperto da bosco sono consentite oltre le coltivazioni agricole, gli usi del suolo ad orto urbano ed a giardino con la possibilità di realizzare, in appezzamenti non inferiori a mq 500, un manufatto a carattere precario in legno per il ricovero degli attrezzi agricoli con la dimensione max di mq 6,00 ed altezza alla gronda di ml 2,00. Per i manufatti esistenti sono ammessi interventi di cui all'art. 91 della L.R. 1/2015 e ss.mm.ii., con destinazione d'uso esclusivamente residenziale o ricettivo subordinati al mantenimento della funzione paesaggistico-ambientale delle aree di pertinenza. Le aree ricadenti nel Verde di caratterizzazione ambientale, ecologico-paesaggistica dell'insediamento possono essere destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative ad Ambiti ad attuazione indiretta adiacenti; in tal caso sono cedute gratuitamente al Comune.

**3.-** Con riferimento all'art. 86 delle NTA del PRGI-Parte Strutturale, le aree agricole periurbane sono le parti delle "Zone agricole contigue agli insediamenti" che nell'ambito delle macroaree non sono destinate a "nuovi insediamenti per residenza o per attività", né a tessuti.

Dette aree svolgono una funzione di filtro ecologico e ambientale tra le zone agricole e boscate del PRGI-Parte Strutturale e gli insediamenti esistenti con le relative nuove previsioni. In esse valgono le disposizioni delle zone agricole di cui al titolo IV capo 3° delle NTA del PRGI Parte Strutturale. In ragione della vicinanza agli insediamenti esistenti non sono tuttavia ammesse attività di tipo zootecnico.

*Le aree agricole periurbane, rientrando a tutti gli effetti tra le aree individuate nel PRGI-Parte Strutturale ai sensi dell'art.21 comma 2, lett. g) della L.R. 1/2015, possono essere trasformate in ambiti per nuovi insediamenti con una variante al PRGI-Parte Operativa alle seguenti condizioni:*

- rispetto delle quantità massime per nuovi insediamenti per residenza stabilite per ogni singola macroarea nella tabella A;*
- le nuove previsioni devono essere dotate di facile accessibilità, adeguata dotazione infrastrutturale ed essere realizzate in continuità agli insediamenti esistenti.*

*Nelle aree agricole periurbane, previa redazione di un piano attuativo in variante al PRG-Parte Operativa, possono essere realizzati insediamenti utilizzando la SUC acquisita per recuperi edilizi avvenuti nell'ambito degli ARP, per interventi relativi all'art. 66, comma 1, della L.R. n. 1/2015 "Norme sui centri storici" o per le ricostruzioni previste all'art.17 delle presenti norme alle seguenti condizioni:*

- SUC minima pari a 400 mq;*
- le nuove previsioni devono essere dotate di facile accessibilità, adeguata dotazione infrastrutturale ed essere realizzate in continuità agli insediamenti esistenti.*

## **Art. 20**

### **Ambiti ad attuazione indiretta**

**1.-** *Negli Ambiti ad attuazione indiretta sono ammesse le seguenti percentuali di destinazione d'uso residenziale: Ambiti prevalentemente per residenza 65% min di attività residenziali; Ambiti prevalentemente per attività: solo abitazione custode.*

**2.-** *L'attuazione degli Ambiti avviene nel rispetto dell'art.17 delle NTA del PRGI-Parte Strutturale e dei contenuti delle Schede d'Ambito del PRG-Parte Operativa, di cui al Repertorio delle Schede degli Ambiti ad attuazione indiretta delle Macroaree (elab. P.O.3) redatte in conformità all'art.18 delle NTA del PRGI-Parte Strutturale. Le Schede d'Ambito possono, per alcuni contenuti, rinviare ai Quadri di Assetto di riferimento contenuti nell'elab. P.O.3.*

**3.-** *Le quantità edificatorie attribuite a ciascun Ambito derivano dalla applicazione alle superfici delle diverse Aree ricadenti nell'Ambito, degli indici definiti nella Tabella A che segue, nel rispetto di quanto stabilito all'art.86 delle NTA del PRGI-Parte Strutturale.*

**4.-** *Le strade di progetto incluse negli Ambiti sono a carico dei lottizzanti a fronte dell'attivazione di eventuali incentivi di cui all'art. 6.*

**5.-** *Negli ambiti ad attuazione indiretta prevalentemente residenziali, le superfici minime da cedere ai sensi dell'art. 17 comma 4 delle NTA del PRGI-Parte Strutturale sono pari al 15% della ST esclusa la viabilità.*

**6.-** *Le trasformazioni previste per detti Ambiti sono sottoposte a progettazione unitaria estesa all'intero Ambito secondo i criteri della perequazione urbanistica e della sostenibilità ambientale. Il PRGI-Parte Operativa negli elabb. PO.3 individua inoltre all'interno degli Ambiti, ove necessario, le Componenti di struttura e cioè gli Elementi di continuità della rete ecologica che il progetto dell'Ambito deve assicurare, le Aree di concentrazione dei diritti edificatori espressi dall'intero Ambito. L'Ambito costituisce comparto ai sensi della L 1150/42 e sue modifiche e integrazioni. La definizione planimetrica delle suddette Componenti di struttura degli Ambiti ha valore prescrittivo e pertanto non può essere sostanzialmente modificata senza che ciò costituisca variante di PRGI-Parte Operativa.*

**Tabella A art. 20. Quadro degli indici di edificabilità degli ambiti ad attuazione indiretta**

Componenti del PRG Parte Strutturale		<i>Zone agricole contigue agli insediamenti</i>		
Componenti del PRG Parte Operativa		<i>Ambiti prevalentemente residenziali</i>	<i>Ambiti prevalentemente per attività</i>	<i>Ambiti per verde e servizi pubblici</i>
		INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE IUT	INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA IUF (1)	INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE IUT
AREE DI NUOVA INSEDIABILITÀ	IUT di base	0,12	0,5	0,07 max
	IUT premiale	0,06		

(1) lo IUF si applica ai singoli lotti escludendo la viabilità e le aree per servizi

### **Art. 27**

#### ***Aree per verde pubblico o servizi pubblici di progetto***

**1.-** *Le Aree per verde pubblico o servizi pubblici di progetto, sono perimetrare all'interno delle macroaree nell'ambito delle Zone agricole contigue agli insediamenti, così come stabilito all'art. 88 delle NTA del PRGI-Parte Strutturale. Esse sono acquisite tramite cessione gratuita di almeno il 60% della superficie territoriale a fronte dell'applicazione di uno IUT max pari a 0,07 mq/mq. Le aree cedute sono acquisite con le modalità e nelle quantità adeguate al soddisfacimento degli standard all'interno della Macroarea nella quale ricadono, così come stabilito nel citato articolo. Dette aree possono essere utilizzate a discrezione della amministrazione per dotazioni di livello comunale e sovracomunale, per dotazioni a servizio delle residenze, per insediamenti di edilizia residenziale pubblica e sociale.*

*Ove i proprietari delle aree non intendano procedere, anche dopo formale invito da parte dell'Amministrazione comunale, alla cessione compensativa sopra indicata, l'Amministrazione medesima procederà all'acquisizione delle aree o parte di esse mediante esproprio a prezzo agricolo.*

**2.-** *Le Aree a verde pubblico possono essere soggette ad interventi di sistemazione ed attrezzamento (chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, strutture a carattere sociale a servizio di attività pubbliche, sedi di circoli ricreativi, spogliatoi, etc.) ed eventualmente date in gestione ai privati in rapporto alla funzione ricreativa e salutista che svolgono. A tali fini è stabilito un IUF pari a 0,05 mq/mq e un IP del 75%.*

**3.-** *Per le destinazioni a servizi pubblici diversi dal verde pubblico valgono i parametri dell'art.25 delle presenti NTA.*

**4.-** In caso di destinazione delle aree di compensazione ad insediamenti per edilizia pubblica o sociale, come stabilito all'art. 94 delle NTA del PRGI-Parte Strutturale, lo IUT, non potrà essere superiore a 0,15 mq/mq. Dovranno, altresì, essere garantiti gli standard minimi di legge nell'ambito del comparto destinato ad edilizia residenziale pubblica e sociale.

**5.** Nel Repertorio delle Schede degli Ambiti ad attuazione indiretta delle Macroaree riportati nell'elaborato PO.3 è indicata la normativa tecnica e l'area di concentrazione dei diritti edificatori all'interno delle aree di compensazione.

Il presente certificato è rilasciato insieme alla planimetria sub A) allegata, ed è valido per un anno dalla data del suo rilascio.

Frattra Todina, lì 25/01/2024

**IL FUNZIONARIO**  
**(Ing. Silvia PISCINI)**  
*documento firmato digitalmente*



## DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA PER MARCA DA BOLLO

(art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 – D.M. 10 novembre 2011)

Il sottoscritto/a **PAOLO PIZZICHELLI**, con studio in **PERUGIA (PG)**, via Corso Cavour n. 20, nato a **GUBBIÒ** prov. PG il 06/09/1971, in qualità di **RICHIEDENTE** (CTU nel Fallimento Milletti S.r.l.) della richiesta di CDU

**avvalendosi della facoltà prevista dall'articolo 3 del Decreto Ministeriale 10.11.2011 e consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del DPR n. 445/2000 e dall'articolo 483 del Codice Penale nel caso di dichiarazioni mendaci, falsità negli atti e uso di atti falsi**

### DICHIARA

1) che la marca da bollo n° **01211204955792** da utilizzare per il CDU una volta rilasciato, apposta nello spazio sottostante sull'originale della presente dichiarazione è stata annullata:



- A comprova dichiara il seguente Codice identificativo della marca da bollo ad assolvimento dell'imposta dovuta per CDU da rilasciare:

**Codice identificativo 01211204955792**

**Data emissione 16/01/2024 Ora di emissione 13:01:54**

L'originale della presente dichiarazione con la marca da bollo di esso apposta è custodito dal sottoscritto (con impegno di metterlo a disposizione per eventuali controlli e verifiche ai sensi di legge) presso il seguente indirizzo:

Località **PERUGIA - Via Corso Cavour n. 20**

Luogo e Data **Perugia, 16/01/2024**

*Paolo Pizzicelli*  
H Dichiarante

Allegati: documento di identità del dichiarante