

**ESECUZIONE IMM.RE**  
**N. 238/2014 e N. 176/2017 R.G.E.**

---

Il sottoscritto già nominato consulente tecnico nell'esecuzione N. 238/2014 e N. 176/2017 R.G.E. è stato incaricato dal G.E. in data 21/11/2023 di produrre integrazione alla consulenza tecnica secondo quanto richiesto dal delegato in data 17/11/2023. Le richieste sono le seguenti:

- 1) aggiornare la situazione urbanistica dei terreni di cui al Lotto D e al Lotto G di consulenza in considerazione che i piani urbanistici dei Comuni di interesse erano già in scadenza al 15/09/2015, data di consegna della consulenza originaria;
- 2) produrre agli atti i Certificati di Destinazione Urbanistica aggiornati.

---

Pertanto analizzata l'attuale situazione urbanistica dei Comuni di Capolona e Subbiano in cui i beni subastati sono collocati e conseguentemente aver provveduto a richiedere i C.D.U. aggiornati, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

**1) AGGIORNAMENTO DELLA SITUAZIONE URBANISTICA**

I Comuni di Capolona e Subbiano, in cui i terreni in oggetto sono collocati, hanno stabilito il 07/10/2019 di dotarsi di un Piano Strutturale Intercomunale poi provvedendo di concerto alla redazione dello stesso. Il nuovo Piano Strutturale Intercomunale è stato adottato dal Comune di Capolona con D.C.C. n. 18 del 28/03/2023 e dal Comune di Subbiano con D.C.C. n. 18 del 04/04/2023; la pubblicazione è avvenuta nel

B.U.R.T. n. 18 del 03/05/2023 per la fase delle osservazioni, che al momento è conclusa. Allo stato attuale si è in attesa da parte delle due amministrazioni delle controdeduzioni alle osservazioni presentate; in seguito il P.S.I. si conformerà al Piano Paesaggistico attraverso una conferenza di servizi, detta "conferenza paesaggistica" e, a seguire, da parte dei due Comuni avverrà l'approvazione definitiva del Piano che concluderà l'iter. Il Piano strutturale intercomunale sostituisce per i rispettivi territori il Piano strutturale dei singoli comuni.

In attesa di giungere alla conclusione dell'iter è sospesa l'attuazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica dei Comuni associati che siano in contrasto con il PSI adottato oppure con le misure cautelari di cui all'art. 13 della L.R. 65/2014; sino all'adeguamento dei Piani Operativi dei due Comuni al nuovo PSI vigono quindi le "norme di salvaguardia" di cui agli articoli 47 e 48 della Disciplina del Territorio.

In specifico per i terreni in oggetto si rileva:

- **TERRENI DI CUI AL LOTTO 4 DI VENDITA** (Lotto D nella relazione di consulenza) – distinzione catastale Comune di Subbiano, Catasto Fabbricati Foglio 73, particelle 270, 272, 281 e porzioni a comune dell'intero compendio particelle 271, 273.

#### **STRUMENTO URBANISTICO**

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE, dalla data di adozione del P.S.I. e sino all'adozione del nuovo Piano Operativo sono in vigore le norme di salvaguardia di cui agli art. 47 e 48 della Disciplina del P.S.I. .

REGOLAMENTO URBANISTICO, Variante generale al R.U. (cosiddetta n. 8) approvata il 09/04/2014 come aggiornata e modificata dalle

successive varianti

DESTINAZIONE URBANISTICA di P.S.I. UTOE n. 2b – il fondovalle del sistema idrografico principale di Subbiano. TERRITORIO RURALE – AMBITI PERIURBANI.

DESTINAZIONE URBANISTICA di R.U. – I terreni sono ricadenti in TERRITORIO RURALE.

PRESCRIZIONI del R.U. – Territorio Rurale , interventi di cui agli articoli 16 bis, 24 e 25 NTA (norme per zone agricole).

Inoltre i terreni non risultano essere inseriti nell'elenco delle aree boscate percorse dal fuoco.

Riassumendo, l'originario Piano di Recupero denominato La Capannuccia del 2002 (che ha permesso poi nel 2008, tramite Permesso di Costruire, la realizzazione del primo fabbricato esistente nel compendio), risulta ampiamente scaduto e ad oggi, stante la collocazione dei terreni in TERRITORIO RURALE, non risulta possibile realizzare ulteriore fabbricati residenziali; eventuali volumetrie con destinazione d'uso agricola potranno essere realizzate se connesse all'attività di un fondo agricolo secondo quanto stabilito dalle normative.

- **TERRENI DI CUI AL LOTTO 5 DI VENDITA** (Lotto G nella relazione di consulenza) – distinzione catastale Comune di Capolona, Catasto Fabbricati Foglio 23, particelle 24, 25, 56, 216, 601, 774, 776, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914

STRUMENTO URBANISTICO

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE, dalla data di adozione del

P.S.I. e sino all'adozione del nuovo Piano Operativo sono in vigore le norme di salvaguardia di cui agli art. 47 e 48 della Disciplina del P.S.I. .

PIANO OPERATIVO adottato con deliberazione consiliare n. 46 del 24/08/2017 e approvato con atto consiliare n. 37 del 30/07/2019.

DESTINAZIONE URBANISTICA di P.S.I. per le particelle 24, 25, 56, 216, 776, 895, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 912 UTOE n. 1 – Le colline di Capolona, TERRITORIO RURALE

DESTINAZIONE URBANISTICA di P.S.I. per le particelle 601, 774, 896, 897, 898, 899, 900, 910, 911, 913, 914 UTOE n. 2a – Il fondovalle del sistema idrografico principale di Capolona. TERRITORIO RURALE – AMBITI PERIURBANI.

DESTINAZIONE URBANISTICA di P.O. per le particelle 24, 56, 216, 601, 774, 776, 896, 898, 899, 900, 901, 903, 904, 905, 906, 909, 912, 913, 914 – I terreni sono ricadenti in ZONA E – AGRICOLA con Vincolo Aree Boscate ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

DESTINAZIONE URBANISTICA di P.O. per le particelle 25, 902 - I terreni sono ricadenti in ZONA E – AGRICOLA.

DESTINAZIONE URBANISTICA di P.O. per la particella 895 - A9, Attrezzature di ristoro, promozione e commercializzazione prodotti tipici; A10, attrezzature per attività ricettive e di ospitalità.

DESTINAZIONE URBANISTICA di P.O. per la particella 897 - A13, Verde ed impianti sportivo-ricreativi (parte); P, parcheggi (parte); PC, parchi di parcheggio.

DESTINAZIONE URBANISTICA di P.O. per la particella 907 ricadente in ZONA E – AGRICOLA (parte); A13, Verde ed impianti sportivo-ricreativi

(parte). Vincolo Aree Boscate ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

DESTINAZIONE URBANISTICA di P.O. per le particella 908, 911 - PC, parchi di parcheggio con Vincolo Aree Boscate ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

DESTINAZIONE URBANISTICA di P.O. per la particella 910 ricadente in A13, Verde ed impianti sportivo-ricreativi.

Inoltre i terreni non risultano essere inseriti nell'elenco delle aree boscate percorse dal fuoco.

Riassumendo, per le particelle di terreno collocate in TERRITORIO RURALE, non risulta possibile realizzare fabbricati residenziali; eventuali volumetrie con destinazione d'uso agricola potranno essere realizzate se connesse all'attività di un fondo agricolo secondo quanto stabilito dalle normative. Per le particelle di terreno con specifica destinazione a strutture turistico ricettive, di ospitalità, campeggi e quanto altro le previsioni di trasformazione del suolo sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione costituita con i legali rappresentanti della Regione, della Provincia e del Comune interessato.

## **2) PRODUZIONE CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Si è provveduto a richiedere presso gli Uffici Urbanistica dei due Comuni interessati nuovi C.D.U. per i terreni in oggetto che si allegano alla presente in formato digitale.

Arezzo, 21/12/2023

Il CTU

In allegato:

- C.D.U. rilasciato dal Comune di Subbiano;

- C.D.U. rilasciato dal Comune di Capolona.