
STUDIO d'INGEGNERIA D'ONOFRIO
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE
DOMENICO D'ONOFRIO

Piazza Umberto I°, 43
84095 Giffoni Valle Piana
P. IVA: 02652100658
C.F.: DNF DNC 63E06 H703B
tel./fax: 089/7266589
e mail: debingegna@gmail.com
P.E.C.: domenico.donofrio@ordingsa.it

Prot. 0617d-2

Salerno, 22.3.2018

Ill.mo Dr.
Roberto Ricciardi
Giudice Delegato
Tribunale di Salerno

Egr. Avv.
Luigi Amendola

Oggetto: Procedura fallimentare n. 50/2011, Tribunale di Salerno. Richiesta parere come da PEC del Curatore Avv. Luigi Amendola del 14.3.2018.

Con PEC del 14.3.2018 il Sig. Curatore Avv. Luigi Amendola chiedeva allo scrivente di fornire riscontro alla richiesta del Dr. Lorenzo Liccardi, in merito agli aspetti urbanistici del lotto n.2, con particolare riferimento alla natura del terreno ed alle possibili destinazioni di utilizzo dello stesso.

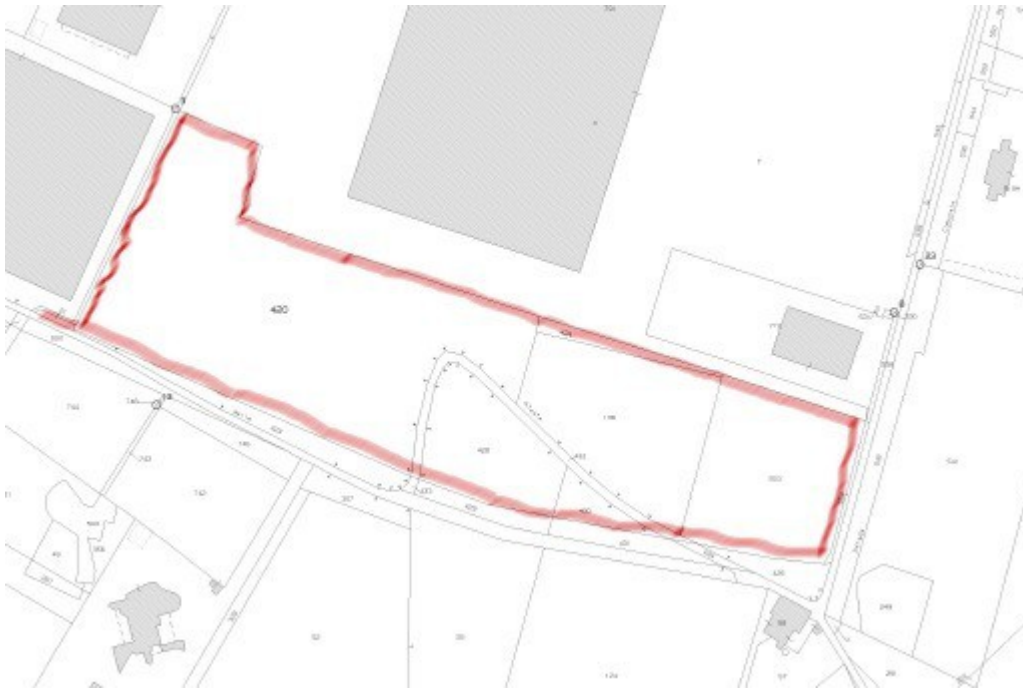
§§§§§§§§§§

1) PREMESSA

Il lotto n.2 è costituito da un terreno avente la consistenza di 34.915 mq, formato dai beni immobili contrassegnati dalle lettere B2-B3-B4-B5-B7-B8-B9 nella relazione di stima

redatta dallo scrivente nell'ambito della Procedura Fallimentare di cui in oggetto.

Nel complesso i predetti beni immobili risultano censiti in Catasto Terreni del Comune di Salerno al fol. 53 nn. 138, 420, 424, 553, 21, 428, 430, 432.



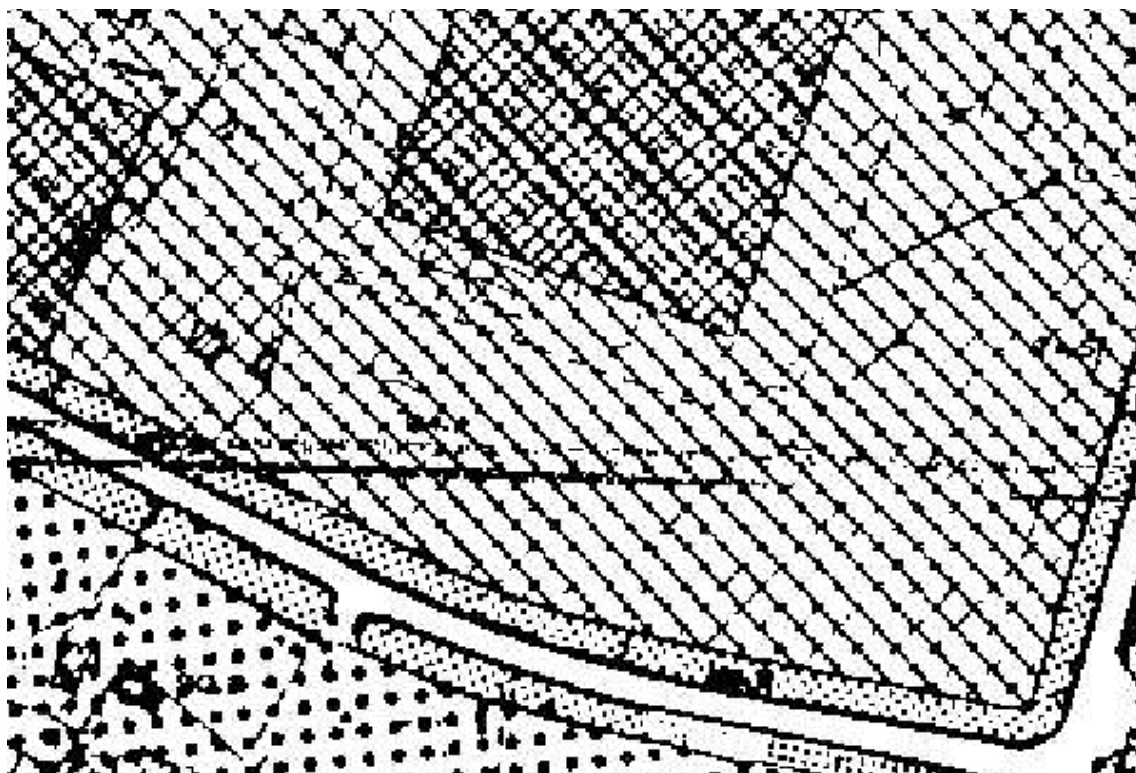
Come riferito il lotto, al presente costituito da terreno incolto della complessiva superficie di 34.915 mq, confina a nord con la particella di prop. aliena n. 791, ad est con particella aliena n. 554, a sud con le particelle aliene nn. 426,434,431,433,423, e ad ovest con particella n.113, ove è ubicato l'opificio industriale.

2) OSSERVAZIONI URBANISTICHE

Il Piano ASI costituisce strumento urbanistico gerarchicamente sovraordinato al PUC del Comune di Salerno, per cui le disposizioni del primo devono essere recepite nel secondo.

Come rilevasi dalla Tav. D2 del vigente Piano ASI *La zonizzazione*, l'intero lotto della

consistenza di 34.915 mq [beni immobili contrassegnati dalle lettere B2-B3-B4-B5-B7-B8-B9 nella relazione di stima redatta dallo scrivente] ricade in zona *D4 – piccola industria-artigianato-commercio-attività terziarie* del predetto Piano Asi. Per semplicità si riporta un estratto dalla predetta Tavola, relativa all'area d'interesse.



Le vigenti Norme tecniche di attuazione (NTA) sono riportate alla Tav. E di detto Piano.

La zona D4 è regolamentata dall'articolo 4 delle citate NTA. L'articolo 4.1) destina la zona a insediamento di piccole industrie artigianali e commerciali, di attività terziarie.

Il medesimo articolo precisa che in tali aree sono consentiti sia interventi di nuova edificazione che di riuso degli edifici esistenti.

Trattandosi nella fattispecie di lotto di terreno non edificato, trovano applicazione i

parametri di utilizzazione di cui all'articolo 4.2), qui di seguito riportati per estratto in copia elettronica, che tra l'altro, per quanto di specifico interesse nel caso in esame, prevedono una superficie minima del lotto di 1000 mq.

4.2 Nuova Edificazione Parametri di utilizzazione	
- Indice di fabbricabilità fondiaria	$I_f \leq 3,5 \text{ mc/mq}$
- Superficie minima del lotto	mq. 1000
- Indice di copertura	$I_c \leq 0,4 \text{ mq/mq}$
- Indice di utilizzazione fondiaria	$U_f \leq 2 \text{ mq/mq}$
- Altezza massima	$H = \text{ml } 14,00$
- Distanza minima dagli edifici	ml 10,00
- Distanza minima dai confini	ml 5,00
- Parcheggio minimo nel lotto	mq. 40 per ogni 100 mq Su

Da ciò consegue che è anche possibile procedere al frazionamento del lotto, purché ciascuno dei lotti derivati non abbia superficie inferiore a 1000 mq.

L'articolo 4.5) delle NTA prevede altresì che in zona omogenea D4 - anche nel caso, come nella fattispecie, di nuova edificazione - siano possibili, oltre ad insediamenti singoli, ovvero di un singolo imprenditore, anche insediamenti plurimi, caratterizzati dall'aggregazione di più imprese che realizzano un nuovo edificio.

Per completezza si osserva che le procedure per le richieste di insediamento singolo o plurimo sono regolate dal *REGOLAMENTO PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVE NEGLI AGGLOMERATI DI P.R.T.C. DEL CONSORZIO A.S.I. DI SALERNO*, approvato con delibera del Comitato Direttivo ASI n. 136 del 4 maggio 2012 [relativo agli insediamenti singoli] e dal *REGOLAMENTO PER GLI INSEDIAMENTI PLURIMI NEGLI AGGLOMERATI DI P.R.T.C. DEL CONSORZIO A.S.I. DI SALERNO*,

approvato con la medesima delibera del Comitato Direttivo ASI n. 136 del 4 maggio 2012 [relativo agli insediamenti plurimi].

I due regolamenti disciplinano le modalità di insediamento, rispettivamente, singolo o plurimo, nelle zone normate dal Piano ASI. In particolare l'insediamento singolo è previsto nelle zone D e D4, mentre quello plurimo solo nella D4.

Ne consegue che in zona D4, in cui ricade il lotto in esame, è consentito sia l'insediamento singolo che plurimo, con il richiamato limite minimo del lotto di 1000 mq per interventi di nuova edificazione. Deve osservarsi che i due citati regolamenti prevedono procedimenti di insediamento in forma semplificata, laddove l'impresa o le imprese (in caso di insediamento plurimo) vantino un idoneo titolo di proprietà e/o di disponibilità, anche non definitivo, degli immobili destinati all'insediamento produttivo, e quindi non si richieda all'ASI di procedere per esproprio.

Infine si osserva che nel regolamento per insediamenti singoli, all'articolo 37- qui di seguito riportato - sono disciplinate le situazioni di decadenza, cessione obbligatoria e cessione coattiva.

ART. 37

(Decadenza, cessione obbligatoria, acquisizione coattiva)

Ove si verificano uno o più inadempimenti degli obblighi sanciti dalla convenzione a pena di decadenza l'Ente, su proposta del Responsabile del Procedimento, avvia il procedimento di decadenza nel rispetto delle modalità partecipative di cui agli artt. 7 e ss. della Legge n.241/90.

Ad avvenuta pronuncia di decadenza del nulla-osta all'insediamento, l'opificio deve essere obbligatoriamente ceduto ad altra impresa con le procedure di cui al precedente art. 34.

Il prezzo di cessione viene stabilito ai sensi del precedente art. 35, comma 3.

Ove intervenga comunicazione di cessazione dell'attività e rinuncia all'insediamento da parte dell'impresa, l'Ente attiva senza ulteriore indugio le procedure per l'acquisizione ed il riutilizzo dei beni oggetto di rinuncia.

Ove si verifichi la cessazione dell'attività da più di 3 anni, è in facoltà dell'Ente applicare l'art. 63, comma 2 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Allo stesso modo nel regolamento per insediamenti plurimi, all'articolo 51- qui di seguito riportato - sono disciplinate le situazioni di decadenza, cessione obbligatoria e cessione coattiva.

Art. 51

(Decadenza, cessione obbligatoria, acquisizione coattiva)

Ove si verifichino uno o più inadempimenti degli obblighi sanciti dalla convenzione diretta a pena di decadenza, su proposta del responsabile del procedimento, l'Ente avvia il procedimento di decadenza nel rispetto delle modalità partecipative di cui agli artt. 7 e ss. Della Legge n. 241/90.

Ad avvenuta pronuncia di decadenza del nulla-osta all'insediamento nell'unità funzionale, quest'ultima deve essere obbligatoriamente ceduta ad altra impresa con le procedure di cui ai precedenti artt. 24.

Il prezzo di cessione viene stabilito ai sensi del precedente art. 49, comma 3.

Ove intervenga comunicazione di cessazione dell'attività e rinuncia all'insediamento da parte di uno o più soggetti partecipanti all'insediamento, l'Ente attiva senza ulteriore indugio le procedure per l'acquisizione ed il riutilizzo dei beni oggetto di rinuncia.

Ove si verifichi la cessazione dell'attività da più di 3 anni, è in facoltà dell'Ente applicare l'art. 63, comma 2 e ss. della Legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Il CT



(Ing. Domenico D'Onofrio)