



# CITTA' DI TERRACINA

PROVINCIA DI LATINA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. <i>77</i>	<i>delib.</i>	OGGETTO : adempimenti preliminari finalizzati all' alienazione del locale di proprietà comunale sito in Via Madonna della Neve distinto nel N.C.E.U. del Comune di Terracina al Fog. 110 part.1788 sub 15. - Atto di indirizzo -.
Data <i>- 7 APR. 2014</i>		
N.	<i>prot. gen.</i>	
Data		

L'anno duemila *14* il giorno *07* del mese di *APRILE* alle ore *16,30*

e seguenti, nella sede Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale, alla presenza degli Assessori:

SCISIONE Gianfranco	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	
CERILLI Paolo	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	
LONGO Ezio	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	
MARCUZZI Pierpaolo	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	
MINUTILLO Fabio	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	
PERRONI Emilio	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	
TINTARI Roberta	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Comunale *DOTT. MARCO RAPPONI*

Assume la presidenza **il Sindaco Dott. Nicola Procaccini,** il quale, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti proposti.

### PARERI PREVISTI DALL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267

#### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in argomento

Terracina, *01.04.2014*

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

#### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in argomento

Terracina, *01.04.2014*

IL DIRIGENTE

L'ASSESSORE AL BILANCIO, FINANZA, TRIBUTI, FONDI FINANZIARI EUROPEI, PATRIMONIO, CONTENZIOSO TRIBUTARIO , PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, SOTTOPONE AD APPROVAZIONE LA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con atto di C.C. n. 103 del 19/09/2011 è stato dichiarato lo stato di dissesto finanziario del Comune a norma dell'art. 244 e seguenti del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- con deliberazione di C.C. n. 58/XIV del 09/12/2013 è stato approvato il piano triennale 2013 - 2015 delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Patrimonio Comunale, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112/2008 convertito con le modificazioni nella legge n. 133/2008, e dato contestualmente mandato al Dirigente del Dipartimento Finanziario di procedere all'attivazione delle procedure di valorizzazione e/o dismissione degli immobili appartenenti al patrimonio comunale disponibile, riportati nell'allegato "B" dello stesso atto deliberativo;

Dato atto che, per consentire gli adempimenti di competenza del nominato Organo Straordinario di Liquidazione ed assicurare allo stesso organo i necessari mezzi finanziari sottesi al risanamento del Comune dissestato, conformemente a quanto previsto dall'art. 252 e seguenti del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale ha programmato l'alienazione dei seguenti di tre beni patrimoniali disponibili riportati nel richiamato allegato "B" della deliberazione di C.C. n. 52/2013:

N.	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEG.	RENDITA	VALORE FISCALE
1	UNIVERSITA' DI CASSINO	VIALE CIRCE	205	377	12	B/5	6.571,37	965.991,39
2	UNIVERSITA' DI CASSINO	VIALE CIRCE	205	377	13	C/6	40,28	5.075,29
3	UNIVERSITA' DI CASSINO	VIALE CIRCE	205	377	14	C/6	34,91	4.398,66
4	UNIVERSITA' DI CASSINO	VIALE CIRCE	205	377	15	C/2	34,24	4.314,24
5	UNIVERSITA' DI CASSINO	VIALE CIRCE	205	488 T		RD 41,41 RA 21,96		4.658,63
6	LOCALE COMMERCIALE	VIA LA NEVE	110	1788	15	C/1	1.691,91	72.481,42
7	MERCATO RIONALE	VIA BENITO DI FLORIO	125	2498		D/8	24.124,00	1.519.812,00

Dato atto altresì che per procedere all'alienazione dei cespiti immobiliari relativi all'Università di Cassino e del Mercato rionale di Via Benito di Florio la G.C., con proprio atto n. 48 del 05/03/2014, ha demandato al Dirigente del Dipartimento Finanziario di procedere alla richiesta di specifica valutazione estimativa all'Agenzia del Territorio di Latina, mentre per l'immobile con destinazione commerciale sito in Via Madonna della Neve, censito al N.C.E.U. di questo comune al fog. 110 part.1788 sub 15, si è provveduto alla relativa valutazione immobiliare avvalendosi dei tecnici dipendenti del Settore Patrimonio;

Vista la perizia di valutazione immobiliare redatta dal Settore Patrimonio in data 31/03/2014 trasmessa con nota prot. n.17902/D del 31/03/2014

Considerata l'importanza e l'urgenza del presente provvedimento in rapporto alle finalità programmatiche e gestionali dell'Ente;

**Visti:**

- il vigente Statuto Comunale;
- il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- il D.Lgs 12 aprile 2006, n. 163 ;
- Il regolamento per l'alienazione e l'acquisizione di beni immobili(esclusi gli immobili di edilizia residenziale) e per l'alienazione di beni mobili del comune approvato con atto del Consiglio Comunale n. 7 del 17/01/2012

**Visti** i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo 18.08.2000, n.267, in ordine alla regolarità tecnica e contabile sulla proposta di deliberazione, dai responsabili dei servizi interessati, inseriti e sottoscritti sul frontespizio dell'atto originale;

**Ritenuta** la propria competenza e la volontà di determinarsi nel senso indicato, fornendo all'uopo indirizzi per l'attuazione della volontà dell'Amministrazione Comunale;

Con voti unanimi legalmente espressi,

**DELIBERA**

per le motivazioni espresse in narrativa:

- 1) di demandare al Dirigente del Dipartimento Finanziario l'attuazione degli indirizzi programmatici dell'Amministrazione enunciati nella parte motiva del presente affinché predisponga apposito bando di gara per l'alienazione dell'immobile comunale distinto nel NCEU di questo comune a fog. 110 part.1788 sub 15, prendendo a riferimento come valore da porre a base d'asta, quello di stima stabilito dai tecnici comunali nella richiamata valutazione datata 31/03/2014
- 2) di demandare al responsabile del Settore Gare e Contratti la gestione di tutte le procedure di evidenza pubblica finalizzate all'alienazione del bene in esame, ivi compresa l'adozione dei provvedimenti di aggiudicazione definitiva e stipula del relativo contratto di vendita.

Indi,

**LA GIUNTA COMUNALE**

con voto unanime e separato,

**DELIBERA**

di dichiarare, per l'urgenza, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del Decreto Legislativo n.267/2000 e s.m.i., attesa l'esigenza di perfezionare i correlati atti amministrativi di competenza entro breve tempo, per dare sollecita attuazione agli intenti programmatici dell' Amministrazione.

Il presente verbale viene così sottoscritto :

**IL PRESIDENTE**  
**Dr. Nicola Procaccini**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**Dot. Marco Raponi**

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica, su conforme dichiarazione del delegato alla pubblicazione, che copia del presente verbale è stata inserita il giorno 03 APR. 2014 sull'Albo Pretorio on-line del Comune (all'indirizzo: [http:// www.gazzettaamministrativa.it](http://www.gazzettaamministrativa.it)) ai sensi dell'art.32 della legge 18 giugno 2009 n.69, e che sarà pubblicata il giorno successivo alla suddetta data di inserimento

Terracina 03 APR. 2014

**IL DELEGATO**

**ISTRUTTORE CONTABILE**  
*(Sig. Agostino Russo)*

**LA SEGRETERIA GENERALE**

---

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_:

perché trascorsi 10 giorni dalla data di inizio pubblicazione (art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

perché adottata con la formula della immediata eseguibilità (art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

Terracina,

**p. L'UFFICIO DELIBERAZIONI**



**CITTA' DI TERRACINA**  
**Provincia di Latina**

**VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

inerente il locale di proprietà comunale sito in Via Madonna della Neve – distinto nel N.C.E.U. del Comune di Terracina al Foglio 110 particella 1788 sub 15 destinato ad attività commerciale (fascicolo n. 65 – progressivo n. 130).

Terracina 31 marzo 2014

**IL SETTORE PATRIMONIO:**

I.D.T. GEOM. MARIO MASCI

I.D.A. GEOM. VALTER DI CRESCENZO

I.T. GEOM. ADALBERTO CERVELLONI




**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LIBERO MERCATO DI UNA  
UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE A DESTI-  
NAZIONE COMMERCIALE, UBICATA NEL COMUNE DI  
TERRACINA IN VIA MADONNA DELLA NEVE SNC.**

**\* \* \***

**PREMESSA**

I sottoscritti geometri Mario Masci, Valter Di Crescenzo ed Adalberto Cervelloni, dipendenti del Comune di Terracina presso il Dipartimento Finanziario - Settore Patrimonio - redigono la presente valutazione immobiliare in ottemperanza della richiesta avanzata dall'Amministrazione Comunale in data 06/02/2014 specificatamente dall'Assessore al ramo Dott. Paolo Cerilli, inerente la stima di un immobile di proprietà dell'Ente suscettibile di alienazione, al fine di consentire gli adempimenti connessi alla dichiarazione di dissesto finanziario di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 103 del 19 settembre 2011.

La presente relazione estimale si rende necessaria a seguito dell'adozione della deliberazione di G.C. n. 48 del 05/03/2014, con la quale il Comune ha inteso procedere alla valutazione estimativa di parte dei cespiti patrimoniali disponibili riportati nell'allegato "B" della deliberazione di C.C. n. 58 del 09/12/2013.

Gli scriventi riferiscono e determinano quanto segue in considerazione delle ispezioni fatte sul posto, delle informazioni assunte, della presa visione di documenti e delle conoscenze specifiche che si hanno della zona nel cui ambito ricade l'immobile in esame.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico di cui sopra, i sottoscritti hanno effettuato apposito sopralluogo nel sito in esame in data dall' 11/02/2014.

Gli scriventi redigono la presente relazione estimativa corredata di utili documenti tecnici e fotografici, che per brevità e comodità espositiva viene suddivisa nelle seguenti parti.



## APPROCCIO

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di libero mercato dell'immobile in esame è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante il confronto parametrico con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche, sia estrinseche, del bene in questione.

In dettaglio si elencano di seguito le diverse fasi del processo di stima:

- descrizione dell'immobile;
- esame del fascicolo edilizio;
- risultanze del sopralluogo;
- verifica della legittimità dell'immobile;
- determinazione del valore medio unitario attraverso indagini di mercato ed esame dei valori O.M.I.;
- determinazione della superficie ragguagliata o commerciale mediante opportuni coefficienti di omogeneizzazione;
- determinazione del più probabile valore di mercato - stima del valore catastale;
- conclusioni.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare posta al piano terra, facente parte di un complesso edilizio unitario di maggiore consistenza a carattere residenziale e commerciale ricadente su area riportata nel Catasto Terreni del Comune di Terracina al foglio 110 particelle 1738, 1736, 1465, 1466, 1355 (vedi coloritura in giallo su estratto di mappa catastale *All. 1*), edificato dalla Soc. "ENRICA COSTRUZIONI 2003 s.r.l." con permesso di costruire n. 3944 del 03.06.2004 (*All. 2*) e successivo similare atto di variante n. 4428 del 20.01.2006 (*All. 3*).

Il complesso immobiliare di cui fa parte il negozio in argomento, articolato su due piani (terra e primo, oltre al seminterrato), è ubicato in Piazza "Quattro



Lampioni" - in zona posta nelle vicinanze della locale stazione ferroviaria - e ricadente nel perimetro del centro urbano di Terracina, in prossimità dell'asse viario principale di via Madonna della Neve.

La zona è densamente abitata, facilmente accessibile con buona viabilità ed è servita da linee di trasporto pubblico.

Il quartiere è dotato di parcheggi pubblici ed opere di urbanizzazione. L'edificio è posizionato in un'area caratterizzata da costruzioni moderne, dotata di tutti i più importanti servizi (scuole, uffici comunali, edifici religiosi, aree sportive) e di numerose residenze e attività commerciali (All. 4).

### DESTINAZIONE URBANISTICA

L'insediamento residenziale-commerciale ricade nell'ambito del perimetro del Piano Particolareggiato Esecutivo Appia - Stazione - Delibera - San Domenico, approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 134 del 22.07.1977 (All. 5), ma è stato realizzato con il Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbana ed ambientale di un'area in loc. "Quattro Lampioni", adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 04.11.2002 ed oggetto del provvedimento del Dipartimento Territorio della Regione Lazio del 29.05.2003, prot. n. 45791/03, in ottemperanza dell'art. 28 della legge n. 1150/42, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica datato 28.03.2014 (All. 6).

Detta area ricade in un ambito territoriale soggetto ai seguenti vincoli sovracomunali di cui al vigente P.T.P.R., adottato dalla Regione Lazio con D.G.R. nn. 556 del 25.07.2007 e 1025 del 21.12.2007 ai sensi degli artt. 21,22,23 della L.R. n. 24 del 1998:

- paesaggistico di cui all'art. 8 del P.T.P.R. ( art. 134, comma 1, lettera a) e art. 136 del Decreto Legislativo n. 42/2004);
- archeologico di cui all'art. 41 del P.T.P.R. ( art. 142, comma 1, lettera m del Decreto Legislativo n. 42/2004.

### DATI ED IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile in argomento risulta denunciato al N.C.E.U. del Comune di Terracina come appresso indicato (All. 7):

- ditta intestataria - Comune di Terracina - codice fiscale 00246180590 ;
- foglio n. 110 - particella n. 1788 sub 15 - piano terra - categoria C/1 - classe 5 - consistenza 56 mq - rendita € 1.691,91 .



## ESAME DEL FASCICOLO EDILIZIO

L'acquisizione al patrimonio comunale del bene in esame è avvenuta in data 21.11.2007 con atto di cessione a titolo gratuito a rogito per notar Lucio Nastri di Latina Rep. n. 4857 (vedi *All. 8*), in attuazione di quanto previsto dalla convenzione del Segretario Generale del Comune di Terracina rep. n. 3402 del 07.04.2004 (*All. 9*) di cui al richiamato Programma Integrato di Intervento.

Nello stesso rogito è stabilito che al solo sig. De Felice Massimo è riservato il diritto di prelazione di cui all'art. 3 della citata convenzione rep. n. 3402 del 07.04.2004, aspetto questo da tenere in debita considerazione in caso di vendita del bene, stante pure in atti l'apposita richiesta dell'interessato presentata il 28.07.2010.

Dalla consultazione del relativo fascicolo depositato presso l'archivio edilizio comunale sono emersi i seguenti elementi:

<i>Titolo abilitativo</i>	Permesso di Costruire n. 3944 del 03.06.2004 e successivo di variante n. 4428 del 20.01.2006 rilasciati entrambi a nome della Enrica Costruzioni 2003 S.r.l.
<i>Anno di costruzione</i>	data inizio lavori nel 2004 e fine lavori 26.01.2006 (vedi <i>All. 10</i> )
<i>Certificato di Agibilità</i>	l'intero complesso edilizio, di cui fa parte l'immobile in esame, risulta munito di regolare Certificato di Agibilità n. 3164 del 14.02.2006 ( <i>All. 11</i> )
<i>Destinazione d'uso</i>	locale commerciale categoria catastale C/1
<i>Età costruttiva</i>	l'immobile si colloca in una fascia temporale inferiore a 10 anni.



## RISULTANZE DEL SOPRALLUOGO

In sede di sopralluogo sono state rilevate la consistenza dell'immobile e lo stato di conservazione dello stesso, come risulta dal redatto rilievo planimetrico (All. 12).

### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile in esame è individuato con il mappale sub 15, confina con altri locali commerciali contraddistinti con i subalterni 16 e 17, è situato lungo il fronte secondario dell'edificio, prospiciente la strada privata di collegamento delle unità immobiliari, orientato in direzione nord (vedi schema planimetrico di accatastamento (vedi All. 13).

È posizionato tra due unità immobiliari simili e l'accesso principale avviene attraverso un'area cortilizia di uso comune.

Si sviluppa al piano terra, con sovrastante porzione di edificio a carattere residenziale, ed è costituito da un solo vano utile con annesso wc; presenta caratteristiche costruttive principali e tipologiche normali tipiche di quelle per abitazioni civili non di lusso, con strutture portanti in cemento armato, i solai in latero-cemento in piano, tramezzature in mattoni di laterizi forati, le pavimentazioni in gres ceramico, le facciate esterne e le pareti interne con intonaco civile, E' dotato altresì di impianto elettrico (del tipo sfilabile sotto traccia), telefonico, gli infissi interni sono parte in legno parte in alluminio, mentre quelli esterni sono in alluminio; gli impianti idrico e fognario sono allacciati alla rete di adduzione comunale.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile può ritenersi ragionevolmente buono (vedi All. 14).

Al momento del sopralluogo il bene de quo risulta regolarmente locato come ufficio per 6 anni, con un canone mensile di € 700,00, a favore della Terracina Ambiente S.P.A. - C.F. 02350380594 - ( ex ditta appaltatrice del servizio di N.U.), come risulta dal relativo contratto rep. n. 4619 del 07.07.2011 sottoscritto ai sensi degli artt. 27 e seguenti della legge n. 392 del 27.07.1978 (All. 15).

Attualmente la richiamata Società è stata dichiarata fallita in data 19/12/2011 e si trova in amministrazione controllata da un curatore fallimentare con il quale sono in corso chiarimenti circa l'eventuale mantenimento del contratto in essere e/o l'eventuale rescissione anticipata dello stesso.



## DATI METRICI

### *Calcolo delle superfici.*

L'immobile de quo allo stato attuale sviluppa una superficie utile interna totale netta pari a mq 55,96, mentre quella lorda misura complessivamente mq. 62,23.

Si riportano nel seguente schema le risultanze del rilievo effettuato, in termini di superficie utile e di superficie lorda commerciale:

SUPERFICIE UTILE INTERNA NETTA	
PRINCIPALE	MQ
negozio	52,28
antibagno	1,44
wc	2,24
<b>totale</b>	<b>55,96</b>

## VERIFICA DELLA LEGITTIMITA' DELL'IMMOBILE

Dal confronto tra la planimetria rilevata e quella relativa al progetto concessionato emerge l'esistenza di una lieve difformità in termini di superficie nell'unità immobiliare in esame localizzata nel vano wc; al riguardo non risultano essere stati effettuati lavori di modifica da parte del Comune.

In ogni caso l'intero complesso edilizio, come già detto, è munito della certificazione di agibilità n. 3164 del 14.02.2006 e di tutta la documentazione di rito, regolarmente depositata agli atti comunali.



## DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO UNITARIO

### INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

#### *a) Indagini dirette*

Le risultanze delle puntuali indagini, effettuate nel mercato immobiliare della zona in cui ricade il bene in esame (agenzie immobiliari), hanno rilevato che per vendite frazionate di immobili destinati a negozi aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari.

minimo € 1.900 al mq

massimo € 2.200 al mq

#### *b) Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari*

Le quotazioni di mercato relative a negozi, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Latina (2° semestre anno 2013 ultimo disponibile), nella Zona 1 - microzona 1 - Codice di Zona C1 - che comprende la Fascia/zona : Semicentrale/ARENE-BADINO I TRATTO-BORROMINI-OLMATA-MAD. DELLA NEVE I TRATTO - PANORAMICA- SAN DOMENICO-ANXUR-VOLSCI - TRV. PANTANELLE, in cui ricade l'immobile in esame, risultano essere:

	minimo €/m <sup>2</sup>	massimo €/m <sup>2</sup>
negozi	1.050,00	2.150,00

La stessa Agenzia del Territorio di Latina attribuisce i seguenti valori locativi unitari (€/m<sup>2</sup> x me

	minimo €/m <sup>2</sup> mese	massimo €/m <sup>2</sup> mese
negozi	4,5	8,9



Dai dati sopra riportati, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e in considerazione che:

- Terracina è città a vocazione turistica, capace di determinare di fatto nel mercato immobiliare locale un incremento medio del 20% rispetto ai dati forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio;
- la zona ove è ubicato l'immobile è centrale con numerosi servizi disponibili;
- nella stessa zona vi è saturazione degli indici fondiari con insuscettività di ulteriori interventi costruttivi in zona, quindi con accresciuta richiesta del mercato e la poca disponibilità di offerta;
- l'immobile attualmente è in regime di affitto ad uso diverso dall'abitazione che sconta un ribasso nella quotazione di mercato pari a 0,90, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la cerchia della domanda, è possibile stabilire con attendibilità che il più probabile valore medio unitario di mercato per il caso di specie è pari a € 1.980,00 al mq. (ossia € 2.200, x 0,90 = € 1.980,00).

## DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA O COMMERCIALE

Per determinare il valore di mercato dell'immobile occorre, altresì, procedere nell'ordine al calcolo della superficie raggugliata o commerciale, ottenuta attraverso l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione come di seguito esplicitato.

Per il calcolo della superficie commerciale è stata calcolata la cosiddetta superficie omogeneizzata, con riferimento ai coefficienti contenuti nella norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi di Qualità Aziendali Commercio, Turismo e Servizi), approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1998.

Detta norma così recita:

*"Per il computo della superficie commerciale si considera:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box ecc).*
- *Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:*
- *100% delle superfici calpestabili;*
- *100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- *50% delle superfici relative alle pareti portanti interne e perimetrali.*

*I coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici scoperte esclusive e di ornamento sono di seguito riportati:*

- *25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperti;*



- 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati;
- 35% della superficie dei patii e porticati;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 60% della superficie delle verande. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alla posizione delle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, all'ampiezza delle superfici esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale."

## DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA O COMMERCIALE

In applicazione di detti coefficienti di ragguglio otteniamo:

*superficie reale e superficie commerciale*

Tipologia di superficie	Superficie reale mq	Coefficienti di omogeneizzazione %	Superficie commerciale
Principale	62,23	1,00	62,23
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>62,23</b>

## DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile moltiplicando il sopraindicato valore medio unitario per la cosiddetta superficie commerciale raggugliata.

Applicando il sopraddetto valore unitario alla superficie lorda vendibile, si ottiene:



**Consistenza (in m<sup>2</sup>)**

**Valutazione (in €)**

negozio m<sup>2</sup> 62,23 x a/m<sup>2</sup> 1.980,00

123.215,40

ed in cifra tonda a **€ 124.000,00** (diconsi euro centoventiquattromila/00)

Qualora il citato contratto di locazione venisse rescisso, si applicherebbe il valore unitario pieno di € 2.200,00 al mq. di superficie commerciale ragguagliata ossia:

**Consistenza (in m<sup>2</sup>)**

**Valutazione (in €)**

negozio m<sup>2</sup> 62,23 x a/m<sup>2</sup> 2.200,00

136.906,00

ed in cifra tonda a **€ 137.000,00** (diconsi euro centotrentasettemila/00)

#### **STIMA DEL VALORE CATASTALE**

ossia il valore astratto - e quindi diverso da quello commerciale - che costituisce la base per la riscossione delle imposte da parte dello Stato per non rischiare un accertamento (tale calcolo serve unicamente come elemento di raffronto e validazione del valore di stima determinato)

V = (rendita catastale x coefficiente di aggiornamento)

V = 1.691,91 x 42,84 = € 72.481,42 (valore di base imponibile su cui si calcolano le imposte negli atti non soggetti ad IVA).



## CONCLUSIONI

Appare utile, infine, riportare i seguenti ulteriori elementi cognitivi per confermare la piena attendibilità della stima formulata:

Valore dell'immobile stimato dalla Soc. Enrica Costruzioni 2003 alla data del 01.07.2005 (All. 16)	€ 66.552,00
Stima del valore catastale del bene all'attualità	€ 72.481,42

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento nello stato in cui lo stesso attualmente si trova (quindi affittato) risulta pari a

**€ 124.000,00 (diconsi € centoventiquattromila/00).**

Nel caso in cui il citato contratto di locazione venisse rescisso, lo stesso immobile godrebbe di una maggiore valutazione di mercato pari ad

**€ 137.000,00 (diconsi € centotrentasettemila/00).**

Con quanto esposto gli scriventi ritengono di aver esaurientemente assolto all'incarico loro conferito dall'Amministrazione e rimangono a completa disposizione per qualsiasi delucidazione ed in qualsiasi sede si rendesse necessaria.

Sono parte integrante della presente i seguenti allegati:

1. estratto di mappa catastale;
2. copia permesso di costruire n. 3944 del 03.06.2004;
3. copia permesso di costruire n. 4428 del 20.01.2006;
4. stralcio ubicativo su carta tecnica regionale 2002;
5. stralcio di P.P.E. Appia - Stazione - Delibera - San Domenico scala 1:2000;
6. certificato di destinazione urbanistica datato 28.03.2014;



7. visura catastale;
8. copia atto per notar Lucio Nastri rep. n. 4857 del 21.11.2007;
9. copia convenzione rep. n. 3402 del 07.04.2004;
10. copia certificazione comunale datata 09.03.2010;
11. copia certificato di agibilità n. 3164 del 14.02.2006;
12. rilievo planimetrico in scala 1:100;
13. schema planimetrico di accatastamento;
14. documentazione fotografica;
15. copia contratto di locazione rep. n. 4619 del 07.07.2011;
16. copia della nota comunale prot. n. 5977 del 01.07.2005

Terracina, 31/03/2014

IL SETTORE PATRIMONIO:

I.D.T. GEOM. MARIO MASCI

I.D.A. GEOM. VALTER DI CRESCENZO

I.T. GEOM. ADALBERTO CERVELLONI



*Mario Masci*

*Valter Di Crescenzo*

*Adalberto Cervelloni*





*JKP*

E=66200

Particella: 1788



Per VISURA

*JKP*



CITTA' DI TERRACINA  
Provincia di Latina  
DIPARTIMENTO ATTIVITA' EDILIZIA



ALLEGATO 2  
JK

## PERMESSO DI COSTRUIRE

N. 3944

DEL 30/10/2004

### IL DIRIGENTE

Vista l'istanza presentata in data 20.02.2004 prot. n. 1186/X e successivamente integrata con note prot. n. 1438/X in data 02.03.2004 e nota prot.4023/X in data 26.05.2004 e prot. n. 2057/X in data 30.03.2004, dal sig. De Felici Massimo, nato a Terracina (LT), il 22.09.1940 ed ivi residente in Via Noci, C.F. DFLMSM40P22L120H, a nome proprio e quale Amministratore Unico della Soc. Enrica Costruzioni 2003 S.r.l., con sede a Terracina, Via Madonna della Neve snc, C.F. 02136940596, e per conto del sig. TENI EMILIANO, nato a Terracina l'8/08/1969 ed ivi residente in Via delle Arene snc, C.F. TNE MLN 69M08 L120K, giusta procura speciale rep.n.57780 in data 20.03.2004 per rogito Notar Raffaele Ranucci di Terracina, intesa ad ottenere il rilascio di un permesso di costruire per la realizzazione di un complesso residenziale con annesse attività Commerciali costituito da un unico corpo di fabbrica così articolato:

- n. 5 locali commerciali con annesso retronegozio e servizi a piano terra e n. 5 locali di deposito al piano interrato;
- n. 1 un locale in piano terra, da cedere all'A.C., destinato a servizio pubblico;
- n.7 mini appartamenti al piano primo;
- n. 9 villini a schiera costituiti da due piani fuori terra (Rialzato e primo) oltre ad un piano seminterrato destinato a garage, cantina e deposito

su terreno distinto in catasto di questo Comune al Foglio 110, particelle 1738, 1736, 1465, 1466 e 1355;

Vista la Legge Regionale 26 Giugno 1997, n.22 ed il Programma integrato di intervento per la riqualificazione di un'area in loc. "Quattro Lampioni" in variante al P.R.G. ed al P.P.E. Appia Stazione Delibera S. Domenico per la realizzazione di un complesso edilizio articolato in due corpi di fabbrica con destinazione commerciale e residenziale;

Viste le Deliberazioni di Consiglio Comunale n.90 - XV in data 04.11.2002 e n.79 - IX in data 18.06.2003;

Visto il parere favorevole della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica espresso con nota prot.n.15791/03 in data 29.05.2003 con prescrizione;

Vista la deliberazione di Giunta Regionale n.1156 in data 14.11.2003;

Vista la determinazione Regionale n.BO787 del 29.03.2004 trasmessa con nota prot.n.29440/04 del 07.04.2004 e depositata presso la competente Soprintendenza BB.AA.AA. in data 08.04.2004;

Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa;

Visto il parere regionale espresso ai sensi dell'art.151 comma 2 D. Lgs n.490/99 giusta determinazione n.B1181 in data 20.04.2004 per la realizzazione del sopraccitato complesso edilizio;

Visto che la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Artistico e Demoetnoantropologico per il Lazio in data 19.05.2004 ha ritenuto di non esercitare la facoltà di annullamento sulla predetta determinazione regionale;

Visto il parere regionale espresso ai sensi dell'art.151 comma 2 del D. Lgs. N.490/99 relativamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione, infrastrutture, parcheggi, servizi viabilità e verde, giusta determinazione n.B0787 in data 24.03.2004;

Visto che la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Artistico e Demoetnoantropologico per il Lazio in data 10.05.2004 ha ritenuto di non esercitare la facoltà di annullamento sulla predetta determinazione regionale;

Vista la nota di rettifica prot. n. 2057/X del 30.03.2004 con la quale veniva esplicitato che in luogo della particella 1228 del fog. 110, interessata dalle opere infrastrutturali sopraindicate, debba intendersi la particella 1223;





## Comune di Terracina Dipartimento Attività Edilizia

Visti gli elaborati trasmessi in data 11.03.2004, prot. n. 1703/X ai fini della formulazione del previsto parere dell'Azienda Sanitaria Locale;

Visto il parere favorevole espresso dall'Azienda ASL Latina – Dipartimento di Prevenzione comprensorio centrale – Servizio Igiene e Sanità Pubblica – ai sensi dell'art. 5 comma 3 lettera a) del D.P.R. n. 380/01 e succ. modificazioni ed integrazioni in data 20.04.2004, prot. n. 346, a condizione che siano adottati opportuni accorgimenti tecnici al fine di garantire la sicurezza delle condotte fognarie negli eventuali punti di incrocio con le condotte fognarie;

Visto che per quanto attiene il contributo dovuto quale oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 comma II del D.P.R. n.380/01, lo stesso è stato quantificato in € 133.250,13, di cui € 68.731,48 per urbanizzazione primaria ed € 64.518,65 per urbanizzazione secondaria;

Visto che per quanto attiene il contributo dovuto quale costo di costruzione ai sensi dell'art.16 comma III del D.P.R. n.380/01, lo stesso è stato quantificato in € 31.989,12 da corrispondere in due rate di cui la prima, pari al primo 50% dell'importo dovuto, di € 15.994,56 entro 12 mesi dal rilascio del permesso, e la seconda, pari al restante 50%, di € 15.994,56, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimazione dei lavori;

Atteso che con istanza summenzionata in data 20.02.2004 prot.n.1186/X, il sig. De Felici Massimo in qualità di Amministratore Unico della Soc. Enrica Costruzioni 2003 s.r.l., a nome proprio e per conto di Teni Emiliano, ha richiesto contestualmente al permesso di costruire, la stipula di apposita convenzione regolamentante, oltre alla cessione delle aree e degli immobili, interessati dal progetto di opere di urbanizzazione, la realizzazione diretta di tali opere di urbanizzazione a scomputo dell'intero contributo degli oneri di urbanizzazione, come sopra quantificati e specificati;

Con nota prot.n.1664/X del 10.03.2004, veniva reiterata la richiesta di scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione relative alla sistemazione della viabilità e dei parcheggi meglio specificati e quantificati nel progetto definitivo datato 12.03.2004, conformemente al progetto di sistemazione predisposto da questa Amministrazione Comunale;

Tale richiesta, con nota prot.n.1724/X in data 12.03.2004, veniva inviata al Dirigente del Dipartimento LL.PP. – Reti e Servizi – per la formulazione del parere di competenza ai sensi della L.109/94 e succ. modificazioni ed integrazioni, nonché per la verifica sulla congruità dei costi delle opere progettate portate a scomputo degli oneri dovuti;

Con nota prot.n.1990/IV del 25.03.2004, veniva formulato, da parte del Dirigente del Dipartimento LL.PP. – Reti e Servizi - parere favorevole sul progetto delle opere di urbanizzazione relative al programma integrativo d'intervento, in relazione allo scomputo degli oneri di urbanizzazione;

Vista la convenzione per rogito del Segretario Generale del Comune di Terracina rep.n.3402 in data 07.04.2004 regolamentante la cessione delle aree e degli immobili, di proprietà dei soggetti attuatori del programma integrato di intervento ai sensi della L.R. 22/97 per la riqualificazione delle aree in loc. Quattro Lampioni, e lo scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a fronte della realizzazione diretta di tali opere fino alla concorrenza del sopramenzionato importo;

Visto che a garanzia del pagamento delle quote di contributo relative al costo di costruzione, la sopramenzionata Società ha prodotto in sede di stipula della richiamata convenzione idonea cauzione per l'importo complessivo di € 31.989,12, rilasciata dalla Toro Assicurazioni – Agenzia di Terracina – giusta polizza n.749.71.510766 in data 06.04.2004;

Visto il progetto esecutivo delle opere pubbliche da eseguire, trasmesso con nota prot.n.4023/X in data 26.05.2004 costituito da elaborato progettuale, relazione tecnica e computo metrico stimativo;

Vista la deliberazione di C.C. n.76- IX del 11.06.2003 con la quale è stata disposta la soppressione dell'organo consultivo in materia edilizia (Commissione Edilizia Comunale);

Visti i Regolamenti Comunali di edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19.03.1956, n.303 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il D.P.R. n. 380 in data 06/06/2001 – Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia;

Visto il successivo D. Lgs. N. 301 in data 27/12/2002 – Modifiche ed Integrazioni al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001;

Vista la deliberazione di G.C. n.701 del 27.11.2001 con la quale è stato istituito il Dipartimento Attività Edilizia;





## Comune di Terracina Dipartimento Attività Edilizia

Preso atto che la richiedente Società ha dimostrato di avere titolo al rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. n. 380/2001;

Vista la dichiarazione di direzione lavori pervenuta in data 20.02.2004 prot.n.1186/X, da cui risulta indicato il nominativo del direttore dei lavori nella persona dell'Arch. Giannetti Rosario, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Latina, rilascia il presente

### PERMESSO DI COSTRUIRE

alla società ENRICA COSTRUZIONI 2003 S.R.L., nella persona dell'Amministratore Unico sig. De Felici Massimo, nato a Terracina il 22.09.1940 ed ivi residente in Via Noci S.n.c., C.F. DFLMSM40P22L120H, a nome proprio e quale Amministratore Unico della Soc. Enrica Costruzioni 2003 S.r.l., con sede a Terracina, Via Madonna della Neve snc, C.F. 02136940596, nonché quale procuratore del sig. TENI EMILIANO nato a Terracina l'8/08/1969 ed ivi residente in Via delle Arene snc, C.F. TNE MLN 69M08 L120K, per la realizzazione di un complesso residenziale con annesse attività Commerciali costituito da un unico corpo di fabbrica così articolato:

- n. 5 locali commerciali con annesso retronegoziario e servizi a piano terra e n. 5 locali di deposito al piano interrato;
- n. 1 un locale in piano terra, da cedere all'A.C., destinato a servizio pubblico;
- n.7 mini appartamenti al piano primo;
- n. 9 villini a schiera costituiti da due piani fuori terra (Rialzato e primo) oltre ad un piano seminterrato destinato a garage, cantina e deposito

su terreno distinto in catasto di questo Comune al Foglio 110, particelle 1738, 1736, 1465, 1466 e 1355, il tutto in conformità degli elaborati tecnici prot.n.1186/X del 20.02.2004, prot.n.2057/X del 30.03.2004 e prot.n.1703/X dell'11.03.2004, redatto dall'Arch. Rosario Giannetti.

I lavori di cui sopra dovranno avere inizio entro 12 (dodici) mesi a decorrere dal 20.02.2004 ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia resa abitabile o agibile, entro 36 (trentasei) mesi, conformemente a quanto disposto dall'art.15 comma II del D.P.R. 380/2001.

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle leggi vigenti in materia e dei Regolamenti Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana, in conformità del progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte muraria, nonché sotto l'osservanza delle seguenti condizioni speciali e generali.

### CONDIZIONI SPECIALI

Dovranno essere rispettate le condizioni contenute nella delibera di G.R. n.1156 del 14/11/2003 - approvazione programma integrato di intervento per la riqualificazione urbana di un'area in loc. "Quattro Lampioni" in variante al P.R.G. ai sensi delle LL.RR.

n.22/97 e n.36/87 - e, specificatamente :

il paramento delle facciate venga eseguito in pietra bianca calcarea tipica cosiddetta di Terracina posta ad opera incerta;

le superfici destinate a parcheggio privato o pubblico siano realizzate con elementi traforati ed inerbimento;

le coperture degli edifici siano realizzate in cotto.

Dovranno essere, altresì, rispettate le prescrizioni dettate in sede di formulazione del parere sanitario da parte della competente Azienda Sanitaria Locale il tutto come riportato nel parere indicato nelle premesse.

E' fatto obbligo alla Società intestataria del presente permesso, prima dell'inizio formale dei lavori, provvedere alla stipula dell'atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e della viabilità, così come riportato nella surrichiamata convenzione rep.n. 3402 in data 07.04.2004.

Nei termini di validità del presente permesso dovranno, altresì, essere realizzate le opere relative all'urbanizzazione - viabilità - sistemazione delle aree disciplinate nella richiamata convenzione.





# Comune di Terracina

## Dipartimento Attività Edilizia

### CONDIZIONI GENERALI

1- Il rilascio del permesso non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali l'intestatario del permesso non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa essere disposto da leggi e regolamenti;

2- Il permesso che viene rilasciato ed è da ritenersi valido sotto la specifica condizione che i disegni del progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario esso è da ritenersi nullo e di nessun effetto;

3- Il titolare del permesso di costruire, il committente ed il costruttore sono in solido responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel capo I del D.P.R. n.380/2001, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di Piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso ed alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso;

4- il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio Comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve, inoltre, rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al Consiglio dell'Ordine Professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'Albo Professionale da 3 mesi a 2 anni;

5- Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato il titolare del permesso di costruire, il progettista, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori si impegnano in solido, con il ritiro del permesso, alla piena osservanza di tutte le norme contenute nel capo II del D.P.R. n.380/2001 - Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica - artt. 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 e 75;

6- Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, che rilascia attestazione di deposito, il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve, in ogni caso, essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta, invece, di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati nel regolamento di esecuzione della Legge 09.01.1991, n.10;

7- Il permesso di costruire viene rilasciato a condizione che prima dell'inizio dei lavori venga richiesti all'Ufficio Comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi. E' fatto obbligo di denunciare per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale l'inizio e l'avvenuta ultimazione e la regolarità delle opere eseguite rispetto al permesso rilasciato ed alle condizioni in esso contenute e richiedere tempestivamente la visita al rustico da parte del competente organo comunale.

8- Al titolare del permesso è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori. Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle

acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori tutte le precauzioni ed eseguire quelle opere (spallette, canalizzazioni, ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte;

9- Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorso su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserva il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva. Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti;

10- I ponti di servizio non dovranno oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti per garantire l'incolumità dei lavoratori ed impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici.

11- Quando si rende necessario l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune;

12- Il permesso di costruire si intende rilasciato senza pregiudizio degli eventuali diritti di terzi;

13- Il presente permesso dovrà essere tenuto presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutta la durata degli stessi e dovrà essere esibito ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale e degli agenti di Polizia Municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del titolare del permesso, del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'assistente dell'impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi del presente permesso, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite;

14- Con il presente permesso l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto e segnalazione stradale;

15- I lavori dovranno essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, il permesso si intenderà decaduto e non potrà essere nuovamente rilasciato se non in seguito ad altra domanda. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare del permesso deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso: in tal caso, il nuovo





# Comune di Terracina

## Dipartimento Attività Edilizia

permesso riflette la parte non ultimata, salvo che le opere da ultimare non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività da rendersi ai sensi dell'art.22 del D.P.R. n.380/2001;

16- Il rilascio del presente permesso non esime il titolare dal richiedere, se necessario, atti di assenso sul progetto anche da parte di altri Enti, Organi o Uffici, prima di iniziare i lavori di costruzione;

17- Il titolare del permesso dovrà notificare gli estremi del permesso stesso alle aziende erogatrici di pubblici servizi (acqua, telefono, energia elettrica, ecc.) ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti anche all'attività di cantiere o di impianti particolari, che potranno avvenire secondo le modalità e procedure stabilite dall'art.48 del D.P.R. n.380/2001;

18- Qualora trattasi di edificio sottoposto alle norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici, il concessionario dovrà rispettare la Legge 10/91 e successive modificazioni ed integrazioni in particolare ottemperare a quanto previsto dall'art.28 del D.P.R. 26.08.1993, n.412;

19- Il titolare del permesso è obbligato al pieno e puntuale rispetto della disciplina degli Scarichi in Pubbliche Fognature regolamentata dal Decreto Legislativo n.152/99;

20- E' fatto obbligo, ai sensi del titolo 3 capo I artt.24 e 25 del D.P.R. n.380/2001, al titolare del permesso di costruire di presentare allo Sportello Unico per l'Attività Edilizia, entro e non oltre gg.15 dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, la domanda di rilascio del certificato di agibilità corredata della documentazione prescritto dal comma I del richiamato art.25.



IL DIRIGENTE  
Dott. Ing. Luigi DI MAURO

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente permesso e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

Li 3 GIU. 2004

IL PROGETTISTA e DIRETTORI DEI LAVORI

ORDINE degli ARCHITETTI  
di LATINA  
GIANNETTI ROSARIO 11  
c.f. GNN RSR 29R02 L120F

IL TITOLARE





CITTA' DI TERRACINA

Provincia di Latina

DIPARTIMENTO ATTIVITA' EDILIZIA



ALLEGATO 3  
JE

## PERMESSO DI COSTRUIRE

N. 4428

DEL 20 GEN. 2006

### IL DIRIGENTE

Vista l'istanza presentata in data 09.11.2005 prot. n. 9927/X e successivamente integrata con note prot. n. 10746/X in data 02.12.2005 e nota prot.10827/X in data 06.12.2005 dal sig. De Felici Massimo, nato a Terracina (LT), il 22.09.1940 ed ivi residente in Via Noci, C.F. DFLMSM40P22L120H, a nome proprio e quale Amministratore Unico della Soc. Enrica Costruzioni 2003 S.r.l., con sede a Terracina, Via Madonna della Neve snc, C.F. 02136940596, intesa ad ottenere il rilascio di un permesso di costruire di variante non essenziale a quello precedentemente rilasciato n.3944 in data 03.06.2004 per la realizzazione di un complesso residenziale con annesse attività Commerciali costituito da un unico corpo di fabbrica così articolato:

- n. 5 locali commerciali con annesso retronegozi e servizi a piano terra e n. 5 locali di deposito al piano interrato;
- n. 1 un locale in piano terra, da cedere all'A.C., destinato a servizio pubblico;
- n.7 mini appartamenti al piano primo;
- n. 9 villini a schiera costituiti da due piani fuori terra (Rialzato e primo) oltre ad un piano seminterrato destinato a garage, cantina e deposito

su terreno distinto in catasto di questo Comune al Foglio 110, particelle 1738, 1736, 1465, 1466 e 1355;

Vista la Legge Regionale 26 Giugno 1997, n.22 ed il Programma integrato di intervento per la riqualificazione di un'area in loc. "Quattro Lampioni" in variante al P.R.G. ed al P.P.E. Appia Stazione Delibera S. Domenico per la realizzazione di un complesso edilizio articolato in due corpi di fabbrica con destinazione commerciale e residenziale;

Viste le Deliberazioni di Consiglio Comunale n.90 - XV in data 04.11.2002 e n.79 - IX in data 18.06.2003;

Visto il parere favorevole della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica espresso con nota prot.n.15791/03 in data 29.05.2003 con prescrizione;

Vista la deliberazione di Giunta Regionale n.1156 in data 14.11.2003;

Vista la determinazione Regionale n.BO787 del 29.03.2004 trasmessa con nota prot.n.29440/04 del 07.04.2004 e depositata presso la competente Soprintendenza BB.AA.AA. in data 08.04.2004;

Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa;

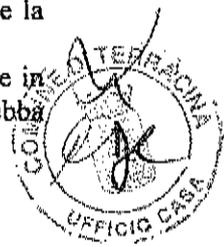
Visto il parere regionale espresso ai sensi dell'art.151 comma 2 D. Lgs n.490/99 giusta determinazione n.B1181 in data 20.04.2004 per la realizzazione del sopraccitato complesso edilizio;

Visto che la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Artistico e Demoetnoantropologico per il Lazio in data 19.05.2004 ha ritenuto di non esercitare la facoltà di annullamento sulla predetta determinazione regionale;

Visto il parere regionale espresso ai sensi dell'art.151 comma 2 del D. Lgs. N.490/99 relativamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione, infrastrutture, parcheggi, servizi, viabilità e verde, giusta determinazione n.B0787 in data 24.03.2004;

Visto che la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Artistico e Demoetnoantropologico per il Lazio in data 10.05.2004 ha ritenuto di non esercitare la facoltà di annullamento sulla predetta determinazione regionale;

Vista la nota di rettifica prot. n. 2057/X del 30.03.2004 con la quale veniva esplicitato che in luogo della particella 1228 del fog. 110, interessata dalle opere infrastrutturali sopraindicate, debba intendersi la particella 1223;





## Comune di Terracina Dipartimento Attività Edilizia

Atteso che le opere in variante consistono in sistemazione riqualificazione urbanistica dell'Area "Quattro Lampioni";

Visto il parere espresso ai sensi dell'art.146 del D. Lgs. 22.01.2004, n.42, in sede di Conferenza dei Servizi tenutasi in data 14.11.2005;

Visto il successivo parere espresso ai sensi dell'art.146 del D. Lgs. 22.01.2004, n.42, in sede di Conferenza dei Servizi tenutasi in data 13.12.2005 relativamente alle opere di urbanizzazione previste nell'ambito del programma integrato di intervento;

Visti gli elaborati i trasmessi in data 09.11.2005, prot. n. 5927/X ai fini della formulazione del previsto parere dell'Azienda Sanitaria Locale;

Visto il parere favorevole espresso dal Dipartimento di Prevenzione comprensorio Fondi Terracina - Servizio Igiene e Sanità Pubblica - ai sensi dell'art. 5 comma 3 lettera a) del D.P.R. n. 380/01 e succ. modificazioni ed integrazioni in data 10.01.2006, prot. n. 35/07DP, pervenuto in data 13.01.2006 prot.n.278, alle seguenti condizioni :

- siano rispettati il D. Lgs.152/99, il D. Lgs. 258/00 e la L.13/89;
- devono essere adottati opportuni accorgimenti tecnici al fine di garantire la sicurezza delle condotte idriche negli eventuali punti d'incrocio con le condotte fognarie;

Visto che per quanto attiene il contributo dovuto quale oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 comma II del D.P.R. n.380/01, lo stesso rimane fissato nella misura stabilita nel precedente titolo n.3944 del 03.06.2004, ovvero in € 133.250,13;

Visto che per quanto attiene il contributo dovuto quale costo di costruzione ai sensi dell'art.16 comma III del D.P.R. n.380/01 per le opere in variante esso è pari ad € 166,52, già interamente corrisposto giusta bolletta della Tesoreria Comunale n.1464 in data 19.12.2005;

Visto l'originaria quantificazione del contributo dovuto quale costo di costruzione ammontante ad € 31.989,12 da corrispondere in due rate di cui la prima, pari al primo 50% dell'importo dovuto, di € 15.994,56 già corrisposta in data 25.05.2005 con bollettino di c.c.p. n.0269, e la seconda, pari al restante 50%, di € 15.994,56, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimazione dei lavori;

Atteso che con istanza summenzionata in data 20.02.2004 prot.n.1186/X, il sig. De Felici Massimo in qualità di Amministratore Unico della Soc. Enrica Costruzioni 2003 s.r.l., a nome proprio e per conto di Teni Emiliano, ha richiesto contestualmente al permesso di costruire, la stipula di apposita convenzione regolamentante, oltre alla cessione delle aree e degli immobili, interessati dal progetto di opere di urbanizzazione, la realizzazione diretta di tali opere di urbanizzazione a scomputo dell'intero contributo degli oneri di urbanizzazione, come sopra quantificati e specificati;

Con nota prot.n.1664/X del 10.03.2004, veniva reiterata la richiesta di scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione relative alla sistemazione della viabilità e dei parcheggi meglio specificati e quantificati nel progetto definitivo datato 12.03.2004, conformemente al progetto di sistemazione predisposto da questa Amministrazione Comunale;

Tale richiesta, con nota prot.n.1724/X in data 12.03.2004, veniva inviata al Dirigente del Dipartimento LL.PP. - Reti e Servizi -per la formulazione del parere di competenza ai sensi della L.109/94 e succ. modificazioni ed integrazioni, nonché per la verifica sulla congruità dei costi delle opere progettate portate a scomputo degli oneri dovuti;

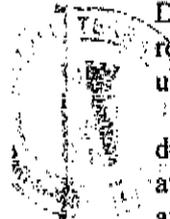
Con nota prot.n.1990/IV del 25.03.2004, veniva formulato, da parte del Dirigente del Dipartimento LL.PP. - Reti e Servizi - parere favorevole sul progetto delle opere di urbanizzazione relative al programma integrativo d'intervento, in relazione allo scomputo degli oneri di urbanizzazione;

Vista la convenzione per rogito del Segretario Generale del Comune di Terracina rep.n.3402 in data 07.04.2004 regolamentante la cessione delle aree e degli immobili, di proprietà dei soggetti attuatori del programma integrato di intervento ai sensi della L.R. 22/97 per la riqualificazione delle aree in loc. Quattro Lampioni, e lo scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a fronte della realizzazione diretta di tali opere fino alla concorrenza del sopramenzionato importo;

Visto che a garanzia del pagamento delle quote di contributo relative al costo di costruzione, la sopramenzionata Società ha prodotto in sede di stipula della richiamata convenzione idonea cauzione per l'importo complessivo di € 31.989,12, rilasciata dalla Toro Assicurazioni - Agenzia di Terracina - giusta polizza n.749.71.510766 in data 06.04.2004;

Visto il progetto esecutivo delle opere pubbliche da eseguire, trasmesso con nota prot.n.4023/X in data 26.05.2004 costituito da elaborato progettuale, relazione tecnica e computo metrico stimativo;

Vista la deliberazione di C.C. n.76- IX del 11.06.2003 con la quale è stata disposta la



# Città di Terracina

## Dipartimento Attività Edilizia

soppressione dell'organo consultivo in materia edilizia (Commissione Edilizia Comunale);

Visti i Regolamenti Comunali di edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19.03.1956, n.303 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il D.P.R. n. 380 in data 06/06/2001 - Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia;

Visto il successivo D. Lgs. N. 301 in data 27/12/2002 - Modifiche ed Integrazioni al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001;

Vista la deliberazione di G.C. n.701 del 27.11.2001 con la quale è stato istituito il Dipartimento Attività Edilizia;

Visto l'atto d'obbligo stipulato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e della viabilità, così come riportato nella surrichiamata convenzione rep.n. 3402 in data 07.04.2004, rep.n.190 racc. 50 per Notar Lucio Nasti di Latina;

Preso atto che la richiedente Società ha dimostrato di avere titolo al rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. n. 380 /2001;

Vista la dichiarazione di direzione lavori pervenuta in data 06.12.2005 prot.n.10827/X, da cui risulta indicato il nominativo del direttore dei lavori nella persona dell'Arch. Federica Cappelli, C.F. CPP FRC 72C47 F839B, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Latina,

rilascia il presente

### PERMESSO DI COSTRUIRE

In variante di quello precedentemente rilasciato n.3944 in data 03.06.2004 alla società ENRICA COSTRUZIONI 2003 S.R.L., nella persona dell'Amministratore Unico sig. De Felici Massimo, nato a Terracina il 22.09.1940 ed ivi residente in Via Noci S.n.c., C.F. DFLMSM40P22L120H, a nome proprio e quale Amministratore Unico della Soc. Enrica Costruzioni 2003 S.r.l., con sede a Terracina, Via Madonna della Neve snc, C.F. 02136940596, nonché quale procuratore del sig. TENI EMILIANO nato a Terracina l'8/08/1969 ed ivi residente in Via delle Arene snc, C.F. TNE MLN 69M08 L120K, per la realizzazione di un complesso residenziale con annesse attività Commerciali costituito da un unico corpo di fabbrica così articolato:

- n. 4 locali commerciali con annesso retronegozio e servizi a piano terra e n. 5 locali di deposito al piano interrato;
- n. 1 un locale in piano terra, da cedere all'A.C., destinato a servizio pubblico;
- n.6 mini appartamenti al piano primo;
- n. 9 villini a schiera costituiti da due piani fuori terra (Rialzato e primo) oltre ad un piano seminterrato destinato a garage, cantina e deposito.

su terreno distinto in catasto di questo Comune al Foglio 110, particelle 1738, 1736, 1465, 1466 e 1355, il tutto in conformità degli elaborati tecnici prot.n.9927/X del 09.11.2005 e prot.n.10501/X del 28.11.2005, redatti dall'Arch. Federica Cappelli.

I lavori di cui sopra dovranno essere portati a termine, in modo che l'opera sia resa abitabile o agibile, entro e non oltre il **03.06.2007**, conformemente a quanto disposto dall'art.15 comma II del D.P.R. n.380/2001.

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle leggi vigenti in materia e dei Regolamenti Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana, in conformità del progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte muraria, nonché sotto l'osservanza delle seguenti condizioni speciali e generali.

### CONDIZIONI SPECIALI

Dovranno essere rispettate le condizioni contenute nella delibera di G.R. n.1156 del 14/11/2003 - approvazione programma integrato di intervento per la riqualificazione urbana di un'area in loc. "Quattro Lampioni" in variante al P.R.G. ai sensi delle LL.RR. n.22/97 e n.36/87 - e, specificatamente :

il paramento delle facciate venga eseguito in pietra bianca calcarea tipica cosiddetta di Terracina posta ad opera incerta;

le superfici destinate a parcheggio privato o pubblico siano realizzate con elementi in calcestruzzo pieni;

## Comune di Terracina

### Dipartimento Attività Edilizia

le coperture degli edifici siano realizzate in cotto.

Dovranno essere, altresì, rispettate le prescrizioni dettate in sede di formulazione del parere sanitario da parte della competente Azienda Sanitaria Locale il tutto come riportato nel parere indicato nelle premesse.

Nei termini di validità del presente permesso dovranno, altresì, essere realizzate le opere relative all'urbanizzazione - viabilità - sistemazione delle aree disciplinate nella richiamata convenzione.

### CONDIZIONI GENERALI

1- Il rilascio del permesso non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali l'intestatario del permesso non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa essere disposto da leggi e regolamenti;

2- Il permesso che viene rilasciato è da ritenersi valido sotto la specifica condizione che gli elaborati grafici del progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario esso è da ritenersi nullo e di nessun effetto;

3- Il titolare del permesso di costruire, il committente ed il costruttore sono in solido responsabili per gli effetti delle norme contenute nel capo I del D.P.R. n.380/2001, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di Piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso ed alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso;

4- Il Direttore dei Lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio Comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve, inoltre, rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa allo Sportello Unico. In caso contrario verrà segnalato al Consiglio dell'Ordine Professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'Albo Professionale da 3 mesi a 2 anni;

5- Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato il titolare del permesso di costruire, il progettista, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori si impegnano in solido, con il ritiro del permesso, alla piena osservanza di tutte le norme contenute nella Parte II - Capo II del D.P.R. n.380/2001 "Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica" (artt. da 64 a 75), nonché nella Parte II - Capo IV del D.P.R. n.380/2001 "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" (artt. da 83 a 106);

6- Tutte le opere edilizie dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme contenute nella Parte II - Capo III del D.P.R. n.380/2001 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico" (artt. da 77 a 82).

7- Prima dell'inizio dei lavori devono essere richiesti allo Sportello Unico allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi. E' fatto obbligo di denunciare per iscritto l'inizio e l'avvenuta ultimazione e la regolarità delle opere eseguite rispetto al permesso rilasciato ed alle condizioni in esso contenute. Alla suddetta comunicazione di inizio dei lavori dovrà essere allegata la documentazione prevista dal D.Lgs. 251/2004 (Disposizioni correttive del D.Lgs. 276/2003 in materia di occupazione e mercato del lavoro), pena la sospensione ipso iure dell'efficacia del presente titolo abilitativo ai sensi dell'art. 3 comma 8 lettera b/ter del D.Lgs. 494/1996;

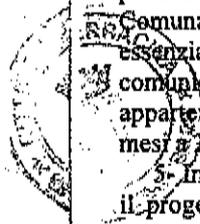
8- Al titolare del permesso è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori. Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori tutte le precauzioni ed eseguire quelle opere (spallette, canalizzazioni, ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte;

9- Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorso su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserva il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva. Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti;

10- I ponti di servizio non dovranno oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti per garantire l'incolumità dei lavoratori ed impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici;

11- Quando si rende necessario l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune;

12- Il permesso di costruire si intende rilasciato senza pregiudizio degli eventuali diritti di terzi;



# Città di Terracina

## Dipartimento Attività Edilizia

13- Il presente permesso dovrà essere tenuto presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutta la durata degli stessi e dovrà essere esibito ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale e degli agenti di Polizia Municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del titolare del permesso, del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'assistente dell'impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi del presente permesso, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite;

14- Con il presente permesso l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto e segnalazione stradale;

I lavori dovranno essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, il permesso si intenderà decaduto e non potrà essere nuovamente rilasciato se non in seguito ad altra domanda. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare del permesso deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso: in tal caso, il nuovo permesso riflette la parte non ultimata, salvo che le opere da ultimare non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività da rendersi ai sensi dell'art.22 del D.P.R. n.380/2001;

16- Il rilascio del presente permesso non esime il titolare dal richiedere, se necessario, atti di assenso sul progetto anche da parte di altri Enti, Organi o Uffici, prima di iniziare i lavori di costruzione;

17- Il titolare del permesso dovrà notificare gli estremi del permesso stesso alle aziende erogatrici di pubblici servizi (acqua, telefono, energia elettrica, ecc.) ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti anche all'attività di cantiere o di impianti particolari, che potranno avvenire secondo le modalità e procedure stabilite dall'art.48 del D.P.R. n.380/2001;

18- Negli edifici pubblici e privati, di qualsiasi destinazione d'uso, dovranno essere rispettate le norme contenute nella Parte II - Capo VI del D.P.R. n.380/2001 "Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici" (artt. da 122 a 135);

19- Il titolare del permesso è obbligato al pieno e puntuale rispetto della disciplina degli Scarichi in Pubbliche Fognature regolamentata dal Decreto Legislativo n.152/99 e successive modificazioni ed integrazioni;

20- E' fatto obbligo, ai sensi del titolo 3 capo I artt. 24 e 25 del D.P.R. n.380/2001, al titolare del permesso di costruire di presentare allo Sportello Unico per l'Attività Edilizia, entro e non oltre gg.15 dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, la domanda di rilascio del certificato di agibilità corredata della documentazione prescritta dal comma I del richiamato art. 25.

### PROCEDIMENTO DEFINITO

Esistono le condizioni di ammissibilità ed i requisiti di legittimazione per l'omologazione del provvedimento finale.

Data 19 GEN. 2006



IL DIRIGENTE  
Dott. Ing. Luigi DI MAURO

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente permesso e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

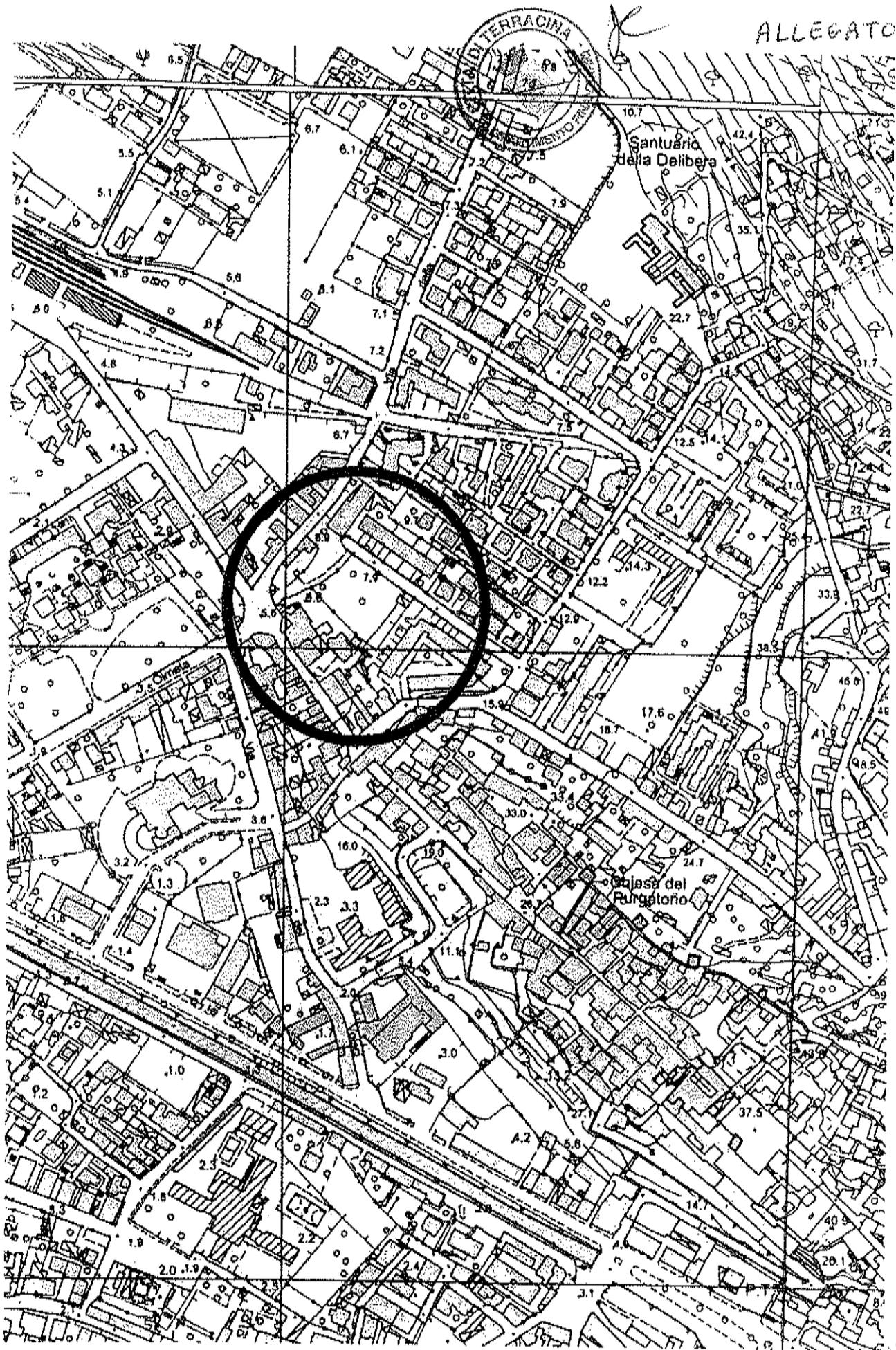
Li 24 GEN. 2006

IL PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI

*Acc. [Signature]*  
*[Signature]*

IL TITOLARE

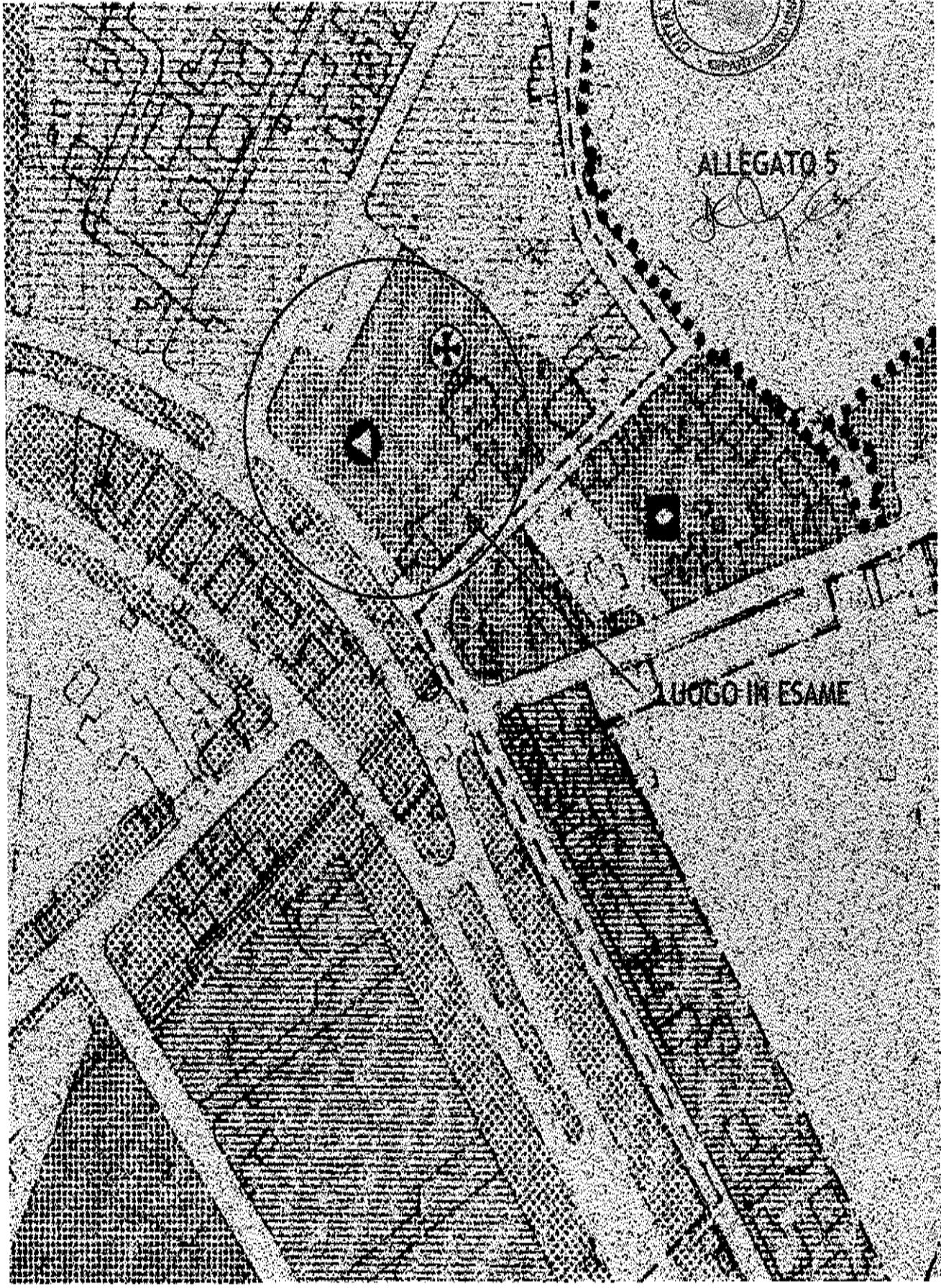






ALLEGATO 5

*[Handwritten signature]*



LUOGO IN ESAME

ALLEGATO 6  
*[Handwritten signature]*



# CITTA' DI TERRACINA

Provincia di Latina



## DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED ATTIVITA' EDILIZIA

Servizio Urbanistica

OGGETTO:  
Destinazione Urbanistica.-

Addi 28.03.2014

### IL CAPO SETTORE

- Vista l'istanza presentata in data 17.03.2014, prot. n. 15004/D, dal Responsabile del Settore Patrimonio;
- Visto l'art.30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;
- Vista la planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Latina in data 26.03.2014, prot. n. T63335/2014;
- Ai soli fini di indicare la destinazione di zona in riferimento agli strumenti urbanistici comunali;
- Vista la determinazione dirigenziale n. 713/Gen. del 18.07.2013 di conferimento al sottoscritto della responsabilità tecnico-gestionale del Settore Pianificazione Urbanistica ed Attività Edilizia;
- Vista la disposizione di servizio n. 02/2013 di organizzazione dell'intestato Settore Pianificazione Urbanistica ed Attività Edilizia;

### A T T E S T A

Fatti salvi i vincoli procedurali e quelli che interferiscono sull'edificabilità discendenti da normative sovraordinate,

- che l'immobile sito in Comune di Terracina, distinto in Catasto Rustico al foglio 110 particella 1788, è interessato dalla seguente previsione urbanistica:
  - Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbana ed ambientale di un area in Loc. "Quattro Lampioni" adottato con Del. C.C. n. 90 del 04.11.2002 ed oggetto del provvedimento del Dipartimento Territorio della Regione Lazio del 29.05.2003, prot. n. 45791/03, in ottemperanza dell'art. 28 della Legge n. 1150/42:
    - Area destinata alla edificazione residenziale e commerciale e trasferimento di cubatura con indice fondiario di fabbricabilità 2,00 mc./mq.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

*I.T. Geom. Andrea Moretti*



IL CAPO SETTORE

*I.D.T. Geom. Eugenio Pepe*



Ufficio Provinciale di Latina - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/03/2014 - Ora: 12.46.05  
Visura n.: T14884 Pag: 1

Fine

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2014

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TERRACINA ( Codice: L120) Provincia di LATINA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 110 Particella: 1788 Sub.: 15

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Mficio	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	110	1788	15				C/1	S	56 m <sup>2</sup>	Euro 1.691,91	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/02/2006 n. 1876 1/2006 in atti dal 10/02/2006 (protocollo n. L.T0023705) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA MADONNA DELLA NEVE SNC piano: T.												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE TERRACINA con sede in TERRACINA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 8189 1/2012 in atti dal 24/05/2012 Repertorio n. 10254 Rogante: NASTRI LUCIO Sede: TERRACINA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Rettifica la trasc. n. 21391/2007	00246180590*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



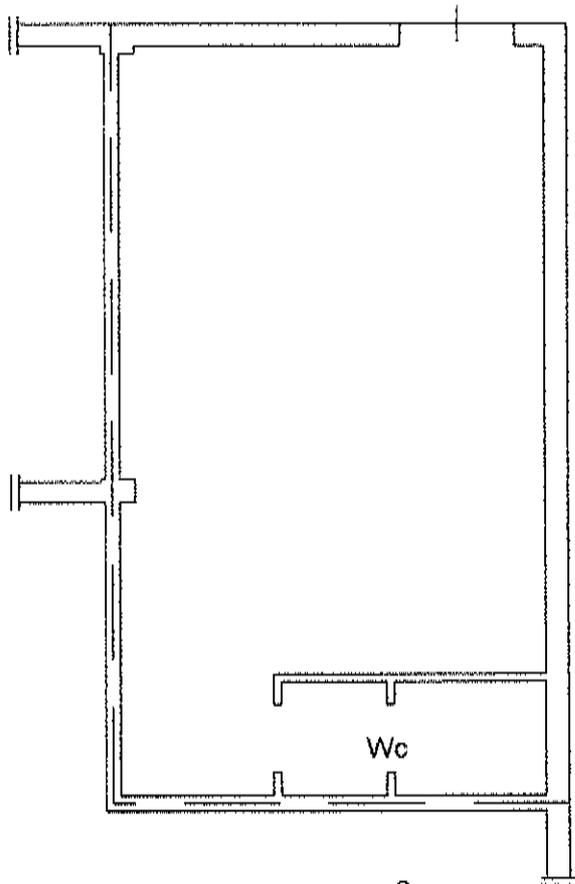
ALLEGATO 7

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Latina**

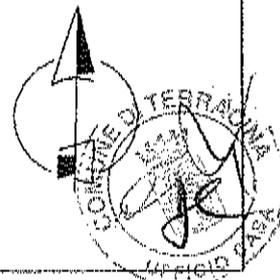
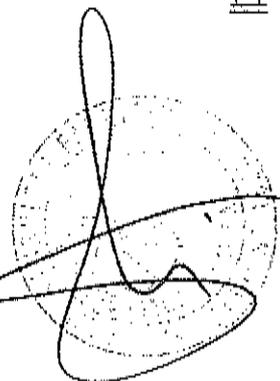
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Terracina Via Madonna Della Neve _____ civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 110 Particella: 1788 Subalterno: 15	Compilata da: Sanguigni Fabrizio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Latina _____ N. 1826

Scheda n. 1      Scala 1:100

Piano Terra  
H= 3,15 m.



CITTA' DI TERRACINA  
01.02.06 00942 /X  
ATTIVITA' EDILIZIA





je

RECUPERO 8



Avv. Lucio NASTRI  
NOTAIO  
Latina - Via Oberdan, 24  
Tel.0773472057fax:0773407107

RACCOLTA N.2376

CESSIONE DI AREE A TITOLO GRATUITO

REPUBBLICA ITALIANA

TRASCRITTO IL

L'anno duemilasette il giorno ventuno novembre

7.12.07

[REDACTED]

R.G. n. 41697

In Terracina al Viale della Vittoria n.5

R.P. n. 21391

Innanzi a me Dottor Avvocato [REDACTED], con studio  
alla Via Oberdan n.24, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Latina,

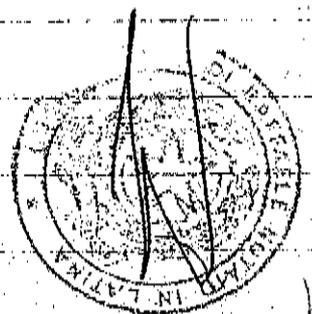
sono presenti:

- DE FELICI Massimo nato a Terracina il 22 settembre 1940 ed ivi residente  
in via Noci, codice fiscale:DFL MSM 40P22 L120H, coniugato in regime di  
separazione dei beni, il quale interviene al presente atto sia in proprio che:

A) quale liquidatore della "ENRICA COSTRUZIONI 2003 S.r.l.", con se-  
de in Terracina alla via Madonna della Neve snc., codice fiscale e numero  
d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Latina: 02136940596 e al R.E.A.  
n.148672, capitale sociale euro 10.000,00 interamente versato a questo atto  
legittimato in virtù dei poteri conferitigli con mio atto del 25 ottobre 2006  
repertorio n.3505 registrato a Latina il 7 novembre 2006 al n.4605,

B) quale procuratore di DE GREGORIO ANDREA MASSIMO nato a Ter-  
racina il 2 novembre 1946 ed ivi residente alla via Badino n.116, codice fi-  
scale: DGR NRM 46S02 L120W, coniugato in regime di separazione dei be-  
ni, giusta procura speciale autenticata da me Notaio in data 13 novembre  
2007 repertorio n.4840 che in originale si allega al presente sotto la lettera  
"A";

RECCHIA MARIA ENRICA, nata a Terracina il 1 aprile 1941 ed ivi resi-



dente in via Noci snc., codice fiscale RCC MNR 41D41 L120V, coniugata  
in regime di separazione dei beni la quale interviene in proprio e quale pro-  
curatrice speciale di:

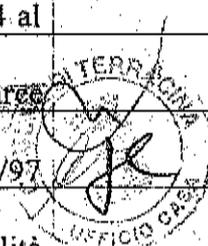
MASCI MARIO nato a Terracina il 29 ottobre 1954 ed ivi residente in via  
Basilicata n.7, codice fiscale:MSC MRA 54R29 L120T coniugato in regime  
di separazione dei beni, giusta procura da me autenticata nella sottoscrizione  
in data odierna rep. 4855 che in originale si allega al presente atto con la  
lettera B

PERRONI VINCENZO nato a Terracina il 25 gennaio 1953 ed ivi residente  
in via delle Arene n.9, codice fiscale: PRR VCN 53A25 L120J coniugato in  
regime di separazione dei beni giusta procura da me autenticata nella sotto-  
scrizione in data odierna rep. 4856 che in originale si allega al presente at-  
to con la lettera C

- IL COMUNE DI TERRACINA, con sede in Terracina alla Piazza Municipio,  
codice fiscale: 00246180590, rappresentato dall'ing. Luigi Di Mauro na-  
to a Terracina il 18 maggio 1950 nella qualità di Dirigente del Dipartimento  
Attività Edilizia del Comune, domiciliato per la carica presso la Casa comu-  
nale.

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo,  
premettono

-che con ~~\_\_\_\_\_~~ Segretario Generale del Comune di Terracina in  
data 7 aprile 2004 repertorio n.3402 registrato a Latina il 4 maggio 2004 al  
n.2112 è stata stipulata ~~\_\_\_\_\_~~ la cessione di area  
ed immobile, Scomputo oneri concessori Legge Regionale Lazio n.22/97  
Programma integrato di intervento per la riqualificazione di area in località



[redacted] Terracina, la quale prevede, tra l'altro, [redacted]

[redacted] mune delle aree per opere di urbanizzazione e la cessione di locali da desti-

[redacted] nati a servizi pubblici di mq. 61,84 (sessanta/ottantaquattro) circa tali da in-

tegrare la dotazione dei servizi di zona.

Oggi si vuole adempiere agli obblighi nascenti dalla detta Convenzione dan-

do così attuazione a quanto lì previsto.

Tanto premesso, col presente atto si conviene quanto segue

#### Art.1) - CONSENSO E OGGETTO

DE FELICI Massimo, RECCHIA Maria Enrica MASCI Mario, PERRONI

Vincenzo, DE GREGORIO Andrea Massimo e la "ENRICA COSTRUZIO-

NI 2003 S.r.l.", come sopra costituiti o rappresentati, ciascuno per quanto di

propria spettanza, in esecuzione della Convenzione del 7 aprile 2004 reper-

torio n.3402 citata in premessa, [redacted] tanto al COMUNE DI

[redacted] come sopra rappresentato, accetta le aree, destinate ad o-

pere di urbanizzazione primaria ed il locale destinato a servizi pubblici, in

TERRACINA, località Quattro Lampioni e precisamente

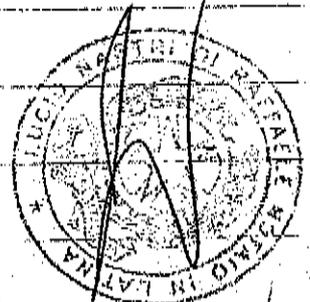
A) dalla "ENRICA COSTRUZIONI 2003 S.r.l.":

l'area della superficie complessiva di metri quadrati 2.800 (duemilaottocen-  
to/00) circa riportata nel N.C.T. di Terracina al foglio 110, particelle:

1511, categoria C/2, classe 3, mq.321 catastale mq.391 rendita euro  
1.173,39 (capannone artigianale da demolire)

1737, vigneto classe 1, are 13.64 coi redditi dominicale di euro 45,79 ed a-  
grario di euro 16,20

1735, seminativo classe 3, are 3,16 coi redditi dominicale di euro 3,92 ed a-  
grario di euro 2,77



Handwritten signature and a smaller circular stamp, possibly a notary or official seal, located at the bottom right of the page.

1410, vigneto classe 1, are 0,52 coi redditi dominicale di euro 1,75 ed agrario di euro 0,62

1407 sub.1, categoria A/4 classe 4, consistenza vari 4,5 rendita euro 225,43

1407 sub.2, categoria C/2, classe 3, mq.109 rendita 399,69

1407 sub.3 corte

(quest'ultime tre particelle sono state soppresse perchè demolite ed hanno ripristinato l'originaria particella 1407 di are 7.03)

~~da DE FELICI Massimo, l'area della complessiva superficie di metri quadrati 62, riportata nel N.C.T. al foglio 110 mappale 1788/sub.15, consistenza della~~

~~particella di superficie catastale metri quadrati sessantadue, riportata nel~~

~~N.C.T. di Pennacina al foglio 110 mappale 1788/sub.15, consistenza della~~

~~particella di superficie catastale metri quadrati 56, riportata nel N.C.T. al foglio 110 mappale 1788/sub.15, consistenza della~~

B) da DE FELICI Massimo l'area della complessiva superficie di mq.251 (duecentocinquantuno), riportata nel N.C.T. al foglio 110, particelle:

1467, vigneto classe 1, are 2,19 coi redditi dominicale di euro 7,35 ed agrario di euro 2,60

1468, vigneto classe 1, are 0,10 coi redditi dominicale di euro 0,34 ed agrario di euro 0,12

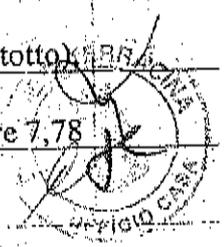
1469, vigneto classe 1, are 0,22 coi redditi dominicale di euro 0,74 ed agrario di euro 0,26

C) da DE FELICI Massimo, RECCHIA Maria Enrica, MASCI Mario e PERRONI Vincenzo, ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente e

solidalmente per l'intero, l'area di metri quadrati 778 (settecentosettantotto),

riportata nel N.C.T. al foglio 110, particella 1128, FU D'ACCERT., are 7,78

senza redditi



D) da DE GREGORIO Andrea Massimo l'area di mq.venti, riportata nel N.C.T.al foglio 110,particella 1222, seminativo classe 3, are 0,20 coi redditi dominicale di euro 0,25 ed agrario di euro 0,18.

Il tutto costituisce unico corpo, confinante con condominio della Enrica Costruzione 2003 Srl., con la via La Neve, col Condominio De Felici, con via Della Delibera e col Condominio della "Emil Costruzioni" salvo altri.

#### ART.2) - EFFETTI E PROVENIENZA

La cessione è fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto trasferito si trova, con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza e con le servitù attive e passive, e con i diritti, oneri, vincoli, riserve, patti e condizioni così come alla parte venditrice posseduto in virtù dei titoli di acquisto.

~~Il cedente De Gregorio Massimo è riservato il diritto di prelazione in caso di~~

~~cessione della quota convenzione del 7 maggio 2004~~

Il possesso e gli altri effetti attivi e passivi decorrono da oggi.

#### Art. 3) - GARANZIE

Dichiara ciascuna parte cedente che quanto ceduto è di sua esclusiva proprietà, libero da privilegi, oneri reali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e presta garanzia per molestie e/o evizioni.

#### Art.5) - DICHIARAZIONI FISCALI-MENZIONI URBANISTICHE SPESE

Si rinunzia ad ogni ipoteca legale.

La Parte alienante in riferimento alle vigenti norme edilizie, dichiara che il fabbricato di cui è parte il locale n.2 della lettera A è stata edificato in base a Concessione Edilizia n.3944 del 3 giugno 2004 e mi consegna il certificato di destinazione urbanistica del terreno in oggetto che si allega al presente at-



to con la lettera "D", rilasciato dal Comune di Terracina in data 9 luglio 2007 dichiarando che le previsioni ivi indicate non hanno subito a tutt'oggi, modificazioni.

Le spese di questo atto e conseguenziali sono a carico della parte cedente.

Il presente atto a favore del Comune è soggetto ad imposta di registro in misura fissa (artt.3, comma 1, e 59, comma 1, lettera b), del D.Lgs.31 ottobre 1990 n.346), ed è esente da imposte ipotecaria e catastale, ai sensi degli artt.1, comma 2, e 10, comma 3, del D.Lgs.31 ottobre 1990 n.347.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto scritto a macchina da persona di mia fiducia su due fogli per pagine sette, ne ho dato lettura, unitamente a quanto allegato, ai comparenti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore dodici.

F.to: De Felici Massimo, Recchia Maria Enrica, Luigi Di Mauro, Lucio

Nastri notaio, sigillo notarile



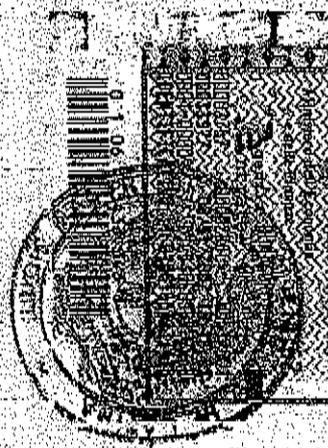
PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto DE GREGORIO ANDREA MASSIMO nato a Terracina il 2 novembre 1946, codice fiscale DGR NRH 46S02 L120W, residente in Terracina, via Badino n.166, che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni, col presente atto nomina e costituisce suo procuratore speciale il signor DE FELICI Massimo nato a Terracina il 22 settembre 1940 ed ivi residente in via Noci, codice fiscale DFL MSM 40P22 L120H, affinché in sua vece, conto e nome, in esecuzione della Convenzione stipulata col Comune di Terracina con atto ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Terracina del 7 aprile 2004 repertorio n.3402 registrato a Latina il 4 maggio 2004 al n.2112, ceda, a titolo gratuito, al COMUNE DI TERRACINA il seguente immobile in TERRACINA alla via della Neve e precisamente: \_\_\_\_\_

la zona di terreno della superficie di metri quadrati venti (mq.20), riportata nel N.C.T. di Terracina al foglio 110 particella 1222, seminativo classe 3, are 0,20 coi redditi dominicale di euro 0,25 ed agrario di euro 0,18.

All'uopo conferisce al nominato procuratore i più ampi poteri tra i quali quello di meglio individuare il descritto immobile, di meglio precisare l'ubicazione, la consistenza, i diritti, i confini e i dati catastali dello stesso; di dichiarare il valore ai fini fiscali, di immettere la parte acquirente nel possesso dell'immobile de quo, di rinunciare all'i-

Allegato A  
al n. 4857  
co. cc. 2376



poteca legale; di costituirsi nell'atto di vendita da stipularsi, di fare dichiarazioni fiscali, di fare dichiarazioni ai sensi della legge 151/75, di fare dichiarazioni ai sensi del DPR.445/2000 anche ai fini della vigente normativa edilizia; di fare e dichiarare quant'altro riterrà utile e necessario nell'interesse del mandante in modo che mai al procuratore stesso possa essere eccepita mancanza o insufficienza di poteri.

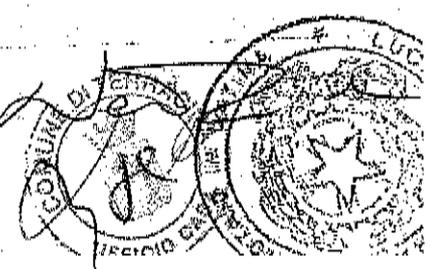
Il tutto con promessa di rato e valido, da espletarsi in unico contesto e sotto gli obblighi di legge.

*Andrea Massimo Gregorio*

Repertorio n. 4890

Certifico io sottoscritto Dottor Avvocato Lucio Nastri, Notario in Latina con studio alla Via Oberdan n.24, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Latina, che il suesposto atto è stato firmato alla mia presenza dal sottoindicato signor GREGORIO Andrea Massimo nato a Terracina il 2 novembre 1964 codice fiscale DGR NRM 46S02 L120W, ed ivi residente alla Badino n.116, coniugato in regime di separazione dei beni. Terracina, Viale della Vittoria n.5, tredici novembre due milasette.

*Lucio Nastri*

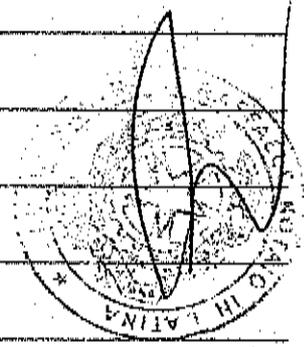
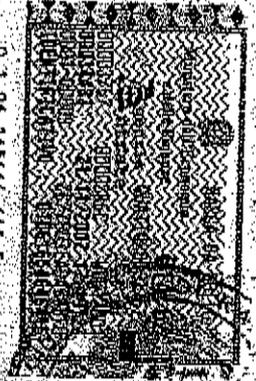


PROCURA SPECIALE

Allegato "B"  
el sup 6857  
me e 2376

Il sottoscritto MASCI MARIO nato a Terracina il 29 ottobre 1954 ed ivi residente in via Basilicata n.7, codice fiscale MSC MRA 54R29 L1210T, coniugato in regime di separazione dei beni, col presente atto nomina e costituisce sua procuratrice speciale RECCHIA Maria Enrica nata a Terracina il 1 aprile 1941 ed ivi residente in via Noci, snc., codice fiscale RCC MNR 41D41 L120V, affinché in suo nome, conto e vece, in esecuzione della Convenzione stipulata col Comune di Terracina con atto ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Terracina del 7 aprile 2004 repertorio n.34092 registrato a Latina il 4 maggio 2004 al n.2112, ceda, a titolo gratuito, al COMUNE DI TERRACINA, tutti i diritti di proprietà a lui spettanti sul seguente immobile: in TERRACINA, località Quattro Campioni o via Madonna della Neve e precisamente:  
-area di metri quadrati 778 (settecentosettantotto) riportata nel N.C.T.di Terracina al foglio 110 particella 1128, FU D'ACCERT, are 7,78 senza redditi.

All'uopo conferisce alla nominata procuratrice i più ampi poteri tra i quali quello di meglio precisare la quota spettante al mandante, l'ubicazione, la consistenza, i confini e i dati catastali dello stesso; di dichiarare il valore ai fini fiscali, di immettere la parte acquirente nel possesso dell'immobile de quo, di rinunciare all'ipoteca legale; di costituirsi nell'atto di cessione a stipularsi, di fare dichia-



razioni fiscali; di fare dichiarazione ai sensi del DPR.445/2000 anche ai fini della vigente normativa urbanistica; di fare e dichiarare quant'altro riterrà utile e necessario nell'interesse del mandante in modo che mai alla procuratrice stessa possa essere eccepita mancanza o insufficienza dei poteri.

Il tutto con promessa di rato e valido, da espletarsi in unico contesto e sotto gli obblighi di legge.

*Lucio NASTRI*

Repertorio n. 4855

Certifico io sottoscritto Dottor Avvocato Lucio NASTRI, Notaio in Latina, con studio alla Via Oberdan n.24, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Latina che il suesteso atto è stato firmato, alla mia presenza dal sottoindicato nominativo, della cui identità personale io Notaio sono certo.

MASCI MARIO nato a Terracina il 29 ottobre 1954 ed ivi residente in via Basilicata n.7, codice fiscale:MSC MRA 54R29 L120T, coniugato in regime di separazione dei beni.

Terracina alla via Basilicata n.7, ventuno novembre duemila-

sette.





24  
407107

*[Handwritten signature]*



*[Large handwritten diagonal line across the page]*





OPROCURA SPECIALE

Il sottoscritto PERRONI VINCENZO nato a Terracina il 25 gennaio 1953 ed ivi residente in via Noci snc., codice fiscale PRR VCN 53A25 L120J.

*Allegato 1  
al verb. 4857  
n. cc. 2376*

*Comunicato di separazione  
dei beni*

el presente atto nomina e costituisce sua procuratrice speciale RECCHIA Maria Enrica nata a Terracina il 1 aprile 1941 ivi residente in via Noci, snc., codice fiscale RCC MNR D41 L120V.

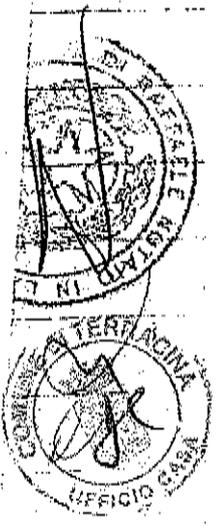
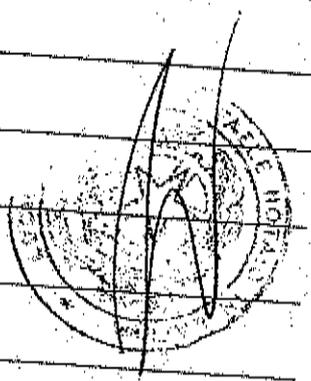


in suo nome, conto e vece, in esecuzione della Convenzione stipulata col Comune di Terracina con lo ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Terracina

7 aprile 2004 repertorio n. 34092 registrato a Latina il 4 luglio 2004 al n. 2112, ceda, a titolo gratuito, al COMUNE DI TERRACINA, tutti i diritti di proprietà a lui spettanti sul bene immobile in TERRACINA, località Quattro Lampioni o Madonna della Neve e precisamente:

di metri quadrati 778 (settecentosettantotto) riportata al CT. di Terracina al foglio 110 particella 1128, FU D'AC-  
are 7,78 senza redditi.

opo conferisce alla nominata procuratrice i più ampi poteri tra i quali quello di meglio precisare la quota spettante al mandante, l'ubicazione, la consistenza, i confini e i catastali dello stesso; di dichiarare il valore ai fini fiscali; di immettere la parte acquirente nel possesso del bene de quo, di rinunciare all'ipoteca.



stituirsi nell'atto di cessione a stipularsi, di fare dichiarazioni fiscali; di fare dichiarazione ai sensi del DPR.445/2000 anche ai fini della vigente normativa urbanistica; di fare e dichiarare quant'altro riterrà utile e necessario nell'interesse del mandante in modo che mai alla procuratrice stessa possa essere eccepita mancanza o insufficienza dei poteri.

Il tutto con promessa di rato e valido, da espletarsi in unico contesto e sotto gli obblighi di legge.

*Luigi PERI Periti Vincenzi*

Repertorio n. 4856

Certifico io sottoscritto Dottor Avvocato Lucio NASTRI, Notaio in Latina, con studio alla Via Oberdan n.24, iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Latina che il suesposto atto è stato firmato, alla mia presenza dal sottoindicato nominato, della cui identità personale io Notaio sono certo.

PERRONI VINCENZO nato a Terracina il 25 gennaio 1953 ed residente in via Noci snc., codice fiscale: PRR VCN 5 L120J, domiciliato in via Noci, ventuno novembre duemilasette.

... alla Via Noci, ventuno novembre duemilasette.

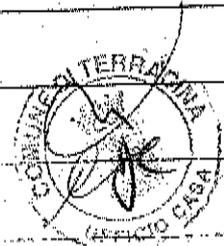


*Lucio Neri*



*[A large diagonal line is drawn across the page, likely indicating a cancellation or a signature.]*

sta-  
nel  
to è  
inati-  
ed ivi  
N 53A25  
Rei  
tte.





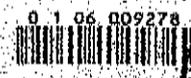
# CITTA' DI TERRACINA

Provincia di Latina

DIPARTIMENTO  
PLANIFICAZIONE URBANISTICA



MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
€ 29  
QUATTRO/29  
00002710 00001235 00519001  
00006181 04/07/2007 10:22:14  
0003-00010 512836003004891  
IDENTIFICATIVO 0106002700425



OGGETTO:  
Destinazione Urbanistica.

Addi 09.07.2007

## IL DIRIGENTE

*Allegato 15  
slup 4857  
nec 2376*

- Vista l'istanza presentata in data 03.07.2007 prot. n.613/V;
- Visto l'art.30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;
- Vista la planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Latina in data 29.06.2007, prot. n. LT0188641/2007;
- Ai soli fini di indicare la destinazione di zona in riferimento agli strumenti urbanistici comunali;
- Visto il provvedimento sindacale 16.08.2006, n. 009135/I e successivo 14.09.2006, n. 010023/I, con il quale il Sindaco ha attribuito l'incarico dirigenziale del Dipartimento;
- Viste le determinazioni di organizzazione 11.07.2000, n.23 e 02.10.2001, n.85;

## A T T E S T A

fatti salvi i vincoli procedurali e quelli che interferiscono sull'edificabilità discendenti da normative sovraordinate,

che l'appezzamento di terreno sito in Comune di Terracina distinto in Catasto Rustico al foglio 110 particelle 1410-1735-1737-1222-1128-1469-1468-1467-1228-1511-1407, è interessato dalle seguenti previsioni urbanistiche:

- Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbana ed ambientale di un area in Loc. "Quattro Lampioni" adottato con Del. C.C. n. 90 del 04.11.2002 ed oggetto del provvedimento del Dipartimento Territorio della Regione Lazio del 29.05.2003, prot. n. 45791/03, in ottemperanza dell'art. 28 della Legge n. 1150/42:

- VIABILITA' E PARCHEGGIO -

rilascia a richiesta del Sig. De Felici Massimo, in bollo, per usi consentiti.

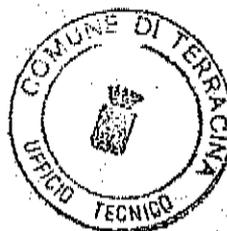
L'ISTRUTTORE TECNICO

Carlo Moretti

*CM*

IL DIRIGENTE  
Arch. M.A. Giannetti

*M.A. Giannetti*



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

27-07-2010

*meis*





REP. N. 3402

COMUNE DI TERRACINA

PROVINCIA DI LATINA

CONVENZIONE REGOLAMENTANTE LA CESSIONE DI  
AREE ED IMMOBILI E - SCOMPUTO ONERI CONCESSORI LEGGE  
REGIONALE LAZIO N. 22/97.

Programma integrato di intervento per la riqualificazione di area in  
località "4 Lampioni"

Parti in atto:

Comune di Terracina: C.F. 00246180590

ENRICA COSTRUZIONI 2003 S.r.l.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro il giorno 07 del mese di Aprile

In Terracina e nella residenza Municipale

Innanzi a me, Marino Martino, Segretario generale del Comune di  
Terracina, sono personalmente comparsi:

1) Ing. Luigi Di Mauro, nato a Terracina il 18/05/1950 ed ivi residente,  
nella sua qualità di Dirigente del Settore Attività Edilizia Privata del  
Comune di Terracina in attuazione del D.L. 18/8/2000, agisce in nome,  
per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta;

2) Sig. De Felice Massimo, nato a Terracina il 22/09/1940  
ed ivi residente n via Noci, C.F. DELMSM40P22L120H Il quale  
interviene nel presente atto nella sua qualità Amministratore Unico della  
"Enrica Costruzioni 2003" s.r.l. con sede legale in Terracina, come da  
certificato della C.C.I.A.A. del 06/04/2004; All. A);

ENRICA  
COSTRUZIONI 2003 S.R.L.  
Via Madonna della Neve  
04075 TERRACINA (RT)  
P.IVA 02135940596

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Det. Marino Martino)



PREMESSO

- che la ditta "Di Stefano ed altri" con istanza in data 06.08.2002, prot. n. 393/V inoltrava, a questa Amministrazione Comunale, una proposta di programma integrato di intervento, ai sensi della Legge Regionale 26.06.1997, n. 22, per la riqualificazione di un area in località "Quattro Lampioni", tecnicamente documentata, ai sensi della menzionata L.R.22/97, sottesa alla realizzazione di edificio residenziale con annesse attrezzature Commerciali, oltre alla realizzazione di opere di Urbanizzazione Primaria;

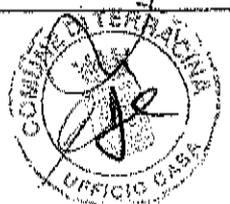
- che il terreno interessato dal descritto programma, di proprietà dei soggetti attuatori, è distinto in catasto di questo Comune al foglio 110, particelle 21,24,1222,1123,1350,1349, 1355- attualmente in catasto al fog. 110 particelle, 1511, 1407, 1737, 1735, 1223, 1467, 1468, 1469, 1128, 1222, 1410, 1738, 1736, 1465, 1355 risulta ubicato tra la piazza Quattro Lampioni, Via Madonna della Neve e Via Noci;

- che parte di detto terreno è attualmente occupata da due immobili con consistenza pari a mc. 3804, localizzati sul lato prospiciente Via Madonna della Neve. Detti immobili saranno demoliti dal soggetto attuatore del programma per consentire l'allargamento della sede viaria e per realizzare un parcheggio pubblico;

- che la proposta di progetto inoltrata si pone in variante al P.R.G. che prevede attrezzature a servizio dei quartieri, con indice di fabbricabilità pari a 1.5 mc/mq ed in variante al P.P.E. "Appia Stazione Delibera S. Domenico", che individua, nella stessa area, Servizi di quartiere (Chiesa e Mercato), Verde pubblico, Viabilità e Parcheggi;

ENRICA  
COSTRUZIONI 2003 S.R.L.  
Via Madonna della Neve  
04019 TERRACINA (LT)  
P. IVA: 07336940596

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Marina Giamberini)



- che Il menzionato progetto prevede la realizzazione, su un'area fondiaria di mq. 3902, di un complesso edilizio di Mc. 7804, articolato in due corpi di fabbrica su due livelli di cui uno con destinazione residenziale-commerciale, su via della Neve, costituito da n. 5 locali commerciali a piano terreno e n. 7 unità residenziali al piano primo e l'altro corpo di fabbrica, localizzato nella parte interna del lotto, con destinazione esclusivamente residenziale, costituito da n. 10 alloggi a schiera di cui n. 8 articolati su due livelli con annesse rimesse interrato;

- che, con verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 - XV del 04.11.2002 veniva approvata la menzionata iniziativa e conseguentemente, adottato ai sensi dell'art. 5 L. R. n. 36 in data 02.07.1987, il programma integrato riportato in oggetto;

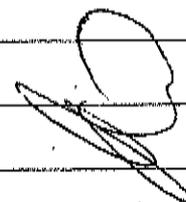
- che, con nota del 19.02.2003 n. 115/V gli atti e gli elaborati relativi al programma in argomento sono stati trasmessi alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 6 per la formulazione del parere in ottemperanza all'art. 28 della L. 1150/42;

- che con nota interlocutoria della Direzione Regionale del 28.02.2003 prot. n. 28002/03, sono state richieste ulteriori notizie e parere, alla quale è stato dato riscontro con nota 236/V in data 25.03.2003;

- che, con nota del 16.04.2003 prot. n. 308/V, la Ditta proponente inviava documentazione integrativa e chiedeva di prendere atto di una ulteriore cessione in proprietà gratuita dei locali da destinarsi a servizi pubblici per complessivi Mq. 60.84 tali da integrare la dotazione dei servizi di zona;

- che è pervenuto parere favorevole, ai sensi dell'art. 28 L. 1150/42 e successivi aggiornamenti, in ordine al programma integrato di intervento

ENRICA  
COSTRUZIONI 2003 S.R.L.  
Via Madonna della Neve  
01014 - TERRACINA (LT)  
P. IVA 021266940596



IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Maria Rosalia)



in località "Quattro Lampioni", formulato dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, con nota prot. 15791/03 in data 29.05.2003 con prescrizione;

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79/IX in data 18.06.2003, si prendeva atto delle modificazioni all'impegnativa di programma di cui all'atto consiliare n. 90/XV del 04.11.2002;

- che con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1156 in data 14.11.2003, veniva approvato il programma integrato di intervento di riqualificazione urbana in Variante al P.R.G. vigente in località Quattro Lampioni, adottato con Delibera Consiliare n. 90/02 e successivamente integrato con successiva Delibera di giunta comunale n. 300 in data 09.05.2003;

- che con istanza documentata del 20.02.2004, il sig. De Felici Massimo, nato a Terracina il 22.09.1940 ed ivi residente in Via Noci, C.F. DFLMSM40P22L120H, in qualità di Amministratore unico della società "ENRICA COSTRUZIONI 2003 S.r.l.", ed anche a nome proprio e per conto del sig. Teni Emiliano titolari dei terreni in catasto al Foglio 110, part. 21, 1128, 1222, 1228, 1355, 1408, 1409, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, oggetto del programma integrato di intervento citato nelle premesse, ha richiesto il Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. n. 380/01, mediante stipula di convenzione regolamentante la cessione delle aree e degli immobili interessate dal progetto di opere di Urbanizzazione e specificatamente:

**AREE E FABBRICATI DA CEDERE AL COMUNE DI  
TERRACINA**

**FOGLIO n° 110 (catasto fabbricati)**

ENRICA  
COSTRUZIONI 2003 S.R.L.  
Via Madonna della Merce  
04019 TERRACINA (LT)  
P. IVA: 02136540596

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Dot. ~~Massimo De Felici~~)





**FOGLIO n° 110 (catasto terreni)**

Particelle	Oggetto	Proprietà
n° 1738 (ex 1510/b)	Terreno	"Enrica Costruzioni 2003 s.r.l." n°
1736 (ex 1408/b)	Terreno	" Enrica Costruzioni 2003 s.r.l." (ex DI STEFANO)

n° 1465	Terreno	De Felici Massimo
n° 1466	Terreno	De Felici Massimo
n° 1355	Terreno	Enrica Costruzioni 2003 s.r.l" (ex DI STEFANO)

Vedasi l'accluso stralcio planimetrico esplicativo Allegato oltre alla porzione di immobile da realizzare meglio distinta nello stralcio dell'elaborato progettuale sotto riportato, della superficie lorda di mq. 60,84.

Che con nota prot. 1434/X in data 02.03.2004 il Dipartimento Attività Edilizia quantificava e richiedeva, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01, la corresponsione del contributo di costruzione quantificato in :

- a) : oneri di Urbanizzazione € 133.250,13;
- b) : costo di costruzione € 31.989,12;

In ordine a tale richiesta, con nota prot. n. 1664/X in data 10.3.2004, il sig. De Felice Massimo, in qualità di amministratore unico della Soc. Enrica Costruzioni 2003 s.r.l. richiedeva di stipulare idonea convenzione disciplinante, oltre la cessione delle quote immobiliari sopraccitate, la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione, conformemente al progetto di sistemazione predisposto da questa Amministrazione Comunale, a scapito dell'intero contributo degli oneri di

ENRICA  
COSTRUZIONI 2003 S.R.L.  
Via Massimo Felici n. 10  
00198 - ROMA (RM)  
P. IVA: 072361940596



IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Marino Martino)



Urbanizzazione, dovuti ammontanti a complessivi € 133.989,13.

Tale richiesta, con nota a firma del Dirigente del Dipartimento Attività Edilizia, prot. n. 1724/X in data 12.03.2004, è stata inviata al Dirigente del dipartimenti LL.PP. Reti e Servizi, per la formulazione di parere sul progetto proposto ai sensi della L.109/94 e successive modifiche, nonché sulla congruità dei costi delle opere progettate, portate a scomputo degli oneri dovuti.

- che con nota prot. N. 1990/IV del 25/03/2004 del Dipartimento LL. PP. Reti e Servizi è pervenuto il parere favorevole sul progetto delle opere di urbanizzazione relative al programma integrativo di intervento in relazione allo scomputo degli oneri di urbanizzazione;

Tutto ciò premesso le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1) La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione;

Art. 2) Le parti, come sopra costituite dichiarano di aver preso esatta visione di quanto sopra premesso e di tutti gli elaborati che formano oggetto della presente convenzione e li approvano integralmente.

Art. 3) Il Comune di Terracina si impegna nella eventualità di vendita dei locali destinati a servizi pubblici per complessivi mq. 60,84 descritti nella premessa a riconoscere il diritto di prelazione in favore di soggetti proponenti l'intervento o comunque dei proprietari della costruzione.

Art. 4) il Comune di obbliga a prevedere il rilascio di concessione gratuita per lo spostamento su tale area destinato alla vendita dei giornali attualmente esistente.

ENRICA  
COSTRUZIONI 2003 S.R.L.  
Via Madonna dell'Arve  
03049 TERRACINA (LT)  
P. IVA: 021365940596

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Mario Marino)



Art. 5) Atteso che per gli oneri di urbanizzazione è stata richiesta la somma di € 133.250,13 di cui € 68.731,48 per opere di urbanizzazione primaria e € 64.518,65 per opere di urbanizzazione secondaria da corrispondere anticipatamente prima del rilascio del permesso di costruzione, giusta nota prot. N. 1434/X in data 02/03/2004;

Art. 6) Con nota prot. N. 1664/X assunta al protocollo del Comune in data 10/03/2004, veniva richiesto a scomputo dell'importo riportato all'art. 5) la possibilità di realizzare per conto dell'Amministrazione comunale le opere di urbanizzazione relative alla sistemazione della viabilità e parcheggi come meglio previsto e quantificato nel progetto definitivo allegato alla presente e depositato in data 12 marzo 2004;

Art. 7) La Enrica Costruzioni s.r.l. in persona del proprio Amministratore Unico, si impegna, prima dell'inizio dei lavori, a firmare atto d'obbligo relativo alla realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria oggetto di scomputo, fino alla concorrenza stabilita.

Art. 8) Gli oneri di costruzione ammontanti a complessivi € 31.989,12 verranno così corrisposti:

€ 15.994,56 quale primo 50% entro 12 mesi dal rilascio del permesso;

€ 15.994,56 quale secondo 50% entro e non oltre 60 giorni dalla ultimazione delle opere. Il mancato versamento delle predette quote di contributo, entro i termini sopra stabiliti comporta l'applicazione degli interessi, penalità ed aumento del contributo stesso ai sensi dell'art. 3 della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;

Art. 9) a garanzia del pagamento e prima del rilascio della concessione edilizia la ditta ha presentata la cauzione definitiva per l'importo di €

ENRICA  
COSTRUZIONI 2003 S.R.L.  
Via Memmo della Valle  
04019 TERNI (TR)  
P. IVA 02735940596

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. ~~Luciano Martini~~)





31.989,12 rilasciata dalla Toro Assicurazioni – polizza n. 749.71.510766  
in data 06/04/2004;

Art. 10) Rimarranno di proprietà pubblica gli oggetti che si rinvenissero in occasione di scavi, le costruzioni e le altre opere che si eseguissero in qualunque tempo sul terreno in oggetto e che avessero valore storico, artistico o altro qualsiasi.

Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia delle cose di interesse artistico e storico, la ditta sarà tenuta, appena avvenuto il ritrovamento a darne comunicazione per lettera al Comune che disporrà per il trasporto degli oggetti rinvenuti.

Qualora nell'ambito dell'area oggetto di concessione avvenissero ritrovamenti di condotte di qualsiasi natura, gli oneri e le spese di spostamento saranno assunte dal Comune.

Nel caso in cui dovessero sorgere impedimenti per la realizzazione, per cause indipendenti dal Concessionario, del programma integrato, le aree oggetto della presente convenzione rimarranno di esclusiva proprietà della ditta proponente.

Art. 11) I componenti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina ed il Comune di Terracina rinuncia al diritto di ipoteca legale ed esonera il Conservatore dei registri immobiliari della iscrizione di ufficio e da ogni responsabilità al riguardo, prestando inoltre garanzia da evizione.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto nessuna esclusa ed

eccettuata sono a totale carico del Concessionario.

ENRICA  
COSTRUZIONI 2003 SRL  
Via Modugno, 6 della Nuova  
Piazzetta, Terracina (LT)  
P. IVA 021361940596

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Dott. Massimo Martino)

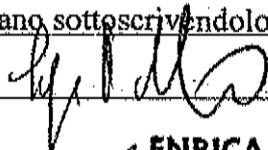


Le controversie che dovessero sorgere dalla interpretazione ed applicazione della presente convenzione sono di competenza del foro di Latina.

Art. 12) I Componenti dispensano espressamente me ufficiale rogante dalla lettura degli allegati dichiarando di averli già letti e di averne esatta conoscenza.

Art. 13) L'effettiva consegna delle aree oggetto di opere di urbanizzazione, sarà effettuata solo dopo il collaudo delle opere e a seguito del completamento del programma integrato di intervento.

Richiesto, io Segretario generale ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, che ho letto ai componenti che l'approvano e lo confermano sottoscrivendolo con me, come appresso:



ENRICA

~~CONSTRUZIONI 2009 S.R.L.~~

~~Via Rubeana delle Delle~~

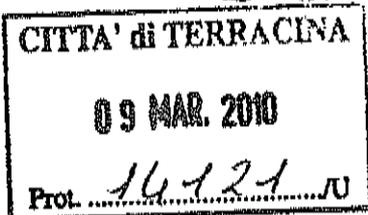
~~04019 TERRACINA (LT)~~

~~P. IVA: 02436940596~~

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Marino Martino)





Terracina  
ALLEGATO 10  
JE

**CITTA' DI TERRACINA**  
Provincia di Latina

Dipartimento Pianificazione, Assetto e Sviluppo  
Economico e Culturale del Territorio  
*Sportello Unico per l'Edilizia*

*IL RESPONSABILE DEL S.U.E.*

Vista l'istanza presentata in data 09/03/2010 prot.n.13986/I dal sig. De Felici Massimo, nato a Terracina il 22/09/1940 ed ivi residente in Via Noci snc, c.f. DFL MSM 40P22 L120H, n.q. di amministratore unico della Enrica Costruzioni 2003 s.r.l., intesa ad ottenere il rilascio di un certificato attestante la precisa data di ultimazione lavori riguardante il complesso Residenziale-Commerciale edificato dalla Enrica Costruzioni 2003 s.r.l. in loc. Quattro Lampioni;

Visti gli atti d'ufficio relativi al Permesso di Costruire n.3944 del 03/06/2004 e successivo di variante n.4428 del 20/01/2006, nonché al certificato di agibilità n.3164 del 14/02/2006,

*ATTESTA*

- Che la Società Enrica Costruzioni 2003 s.r.l., c.f. 0213694059, ha realizzato, in loc. Quattro Lampioni, con permesso di costruire n.3944 del 03/06/2004 e successivo permesso di costruire di variante n.4428 del 20/01/2006, un fabbricato per civili abitazioni e negozi articolato in due piani fuori terra, costituito da :
  - N.9 villini a schiera;
  - n.9 garage – cantine – depositi;
  - n.5 locali commerciali a piano terra e n.6 appartamenti a piano primo con n.5 locali di deposito a piano interrato.
- che i lavori di costruzione di detto fabbricato risultano ultimati in data 26/01/2006, giusta dichiarazione prot.n.727/X in pari data;
- che detto immobile risulta dichiarato agibile in data 14/02/2006 con certificato n.3164.

Si rilascia in carta resa legale a richiesta della parte per gli usi consentiti dalla legge.

Terracina, 09/03/2010



**IL RESPONSABILE DEL SUE**  
**I.D.T. Geom. Mario Masci**

04019 TERRACINA - Piazza Municipio n.1 - Tel. 0773.707290  
e-mail : sue@comune.terracina.it





CITTA' DI TERRACINA  
Provincia di Latina



DIPARTIMENTO ATTIVITA' EDILIZIA

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

N° 3164

DEL 14 FEB 2006

IL DIRIGENTE

Vista la deliberazione di G.C. n.701 del 27.11.2001 con la quale è stato istituito il Dipartimento Attività Edilizia;

Vista la domanda presentata in data 01.02.2006 prot.n.942/X, dal signor DE FELICI MASSIMO, nato a Terracina il 22.09.1940 ed ivi residente in Via Noci, C.F. DFL MSM 40P22 L120H, in qualità di Amministratore Unico della "ENRICA COSTRUZIONI 2003 s.r.l.", intesa ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità per il complesso edilizio a carattere residenziale e commerciale realizzato con permesso di costruire n.3944 del 03.06.2004 e successivo di variante n.4428 del 20.01.2006, in località Quattro Lampioni, distinto in catasto al foglio 110 particella 1788 sub da 1 a 51 e 1789 sub da 1 a 4;

Vista la dichiarazione dell'Arch. Federica Cappelli in data 01.02.2006 prot.n.942/X, certificante la conformità ai permessi di costruire rilasciati, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;

Vista l'autorizzazione prot.n.254/A.R./TV del 27.01.2006, rilasciata in favore del sig. De Felici Massimo, relativa all'immissione degli scarichi del sopracitato immobile in pubblica fognatura (D. Lgs. N.152/99 e successive modificazioni ed integrazioni);

Dato atto che il sig. De Felici Massimo ha prodotto copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile - giusta ricevuta di avvenuta dichiarazione in data 14.12.2005 prot.n.LT0221252 e LT 0221236;

Visto che il certificato di collaudo statico, redatto dall'Arch. Giovanni Fusco e prodotto in data 22.06.2005 prot.n. 5751/X, risulta depositato presso la Regione Lazio, area decentrata di Latina, in data 24.06.2005 con nota prot.n.5837/X;

Vista la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77, 82 del D.P.R. n. 380/01 prodotta in data 01.02.2006 prot. n.942/X;

Vista la dichiarazione delle imprese installatrici attestante la conformità degli impianti installati negli edifici ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127 del D.P.R. n. 380/01, nonché all'art. 1 della L.10/91 prodotta in data 01.02.2006 prot.n.942/X;

CERTIFICA

Ad ogni effetto di legge l'agibilità dell'immobile sopradescritto composto da :

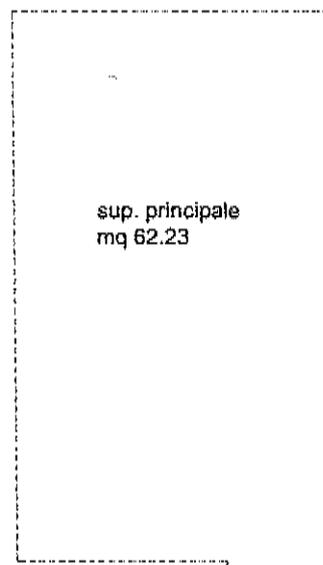
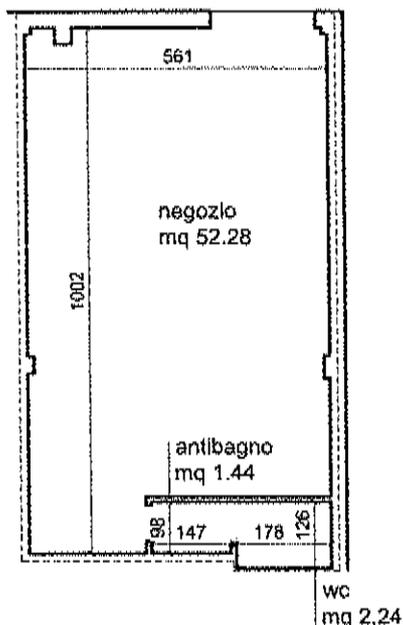
- n.9 villini a schiera costituiti da due piani fuori terra (rialzato e primo) in catasto al Foglio 110 particella 1788 sub da 1 a 9 cat. A/7 della consistenza catastale di n.70 vani;
- piano terra e seminterrato destinato a garage, cantina e deposito in catasto al Foglio 110 particella 1788 sub 11, 12, 13, 14, 20 e 26 cat. C/2 della superficie catastale di mq.558, e sub 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 e 51 cat. C/6 della superficie catastale di mq.268;
- n.6 mini appartamenti al piano primo in catasto al foglio 110 particella 1788 sub 10, 21, 22, 23, 24,25 cat. A/2 della consistenza catastale di n.30 vani;
- n.5 locali commerciali a piano terra cat. C/1 della superficie catastale complessiva di mq.485 al Foglio 110 particella 1788 sub 16, 17, 18 e 19.



IL DIRIGENTE  
Dott. Ing. LUIGI DI MAURO



F65 n.130



PIANO TERRA  
scala 1 : 100

### COMPUTO DELLE SUPERFICIE SU RILIEVO ESEGUITO 05.01.2012

SUPERFICIE NETTA: negozio mq 52.28, antibagno mq 1.44, wc mq 2.24.

TOTALE SUPERFICIE NETTA: mq 55.96

### SUPERFICIE LORDA O REALE

Principale:	mq 62.23
Balconi:	mq
Veranda:	mq
Giardino:	mq
Totale Superficie Lorda o Reale:	mq 62.23



M.L. ...

# CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Latina

LABORATORIO PLANIMETRICO Compilato da: Sang

Comune di Terracina

Sezi

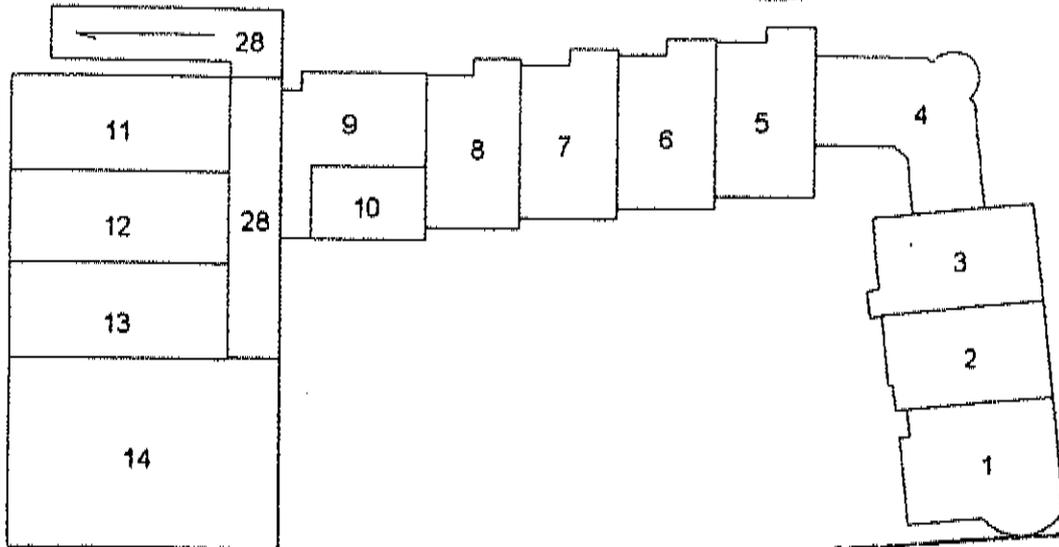
Dimostrazione grafica dei subalterni



ALLEGATO 13

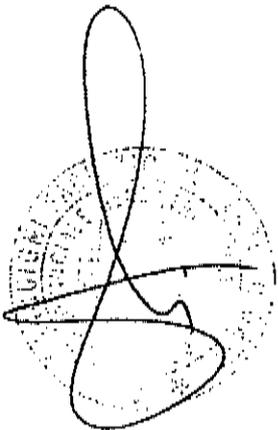
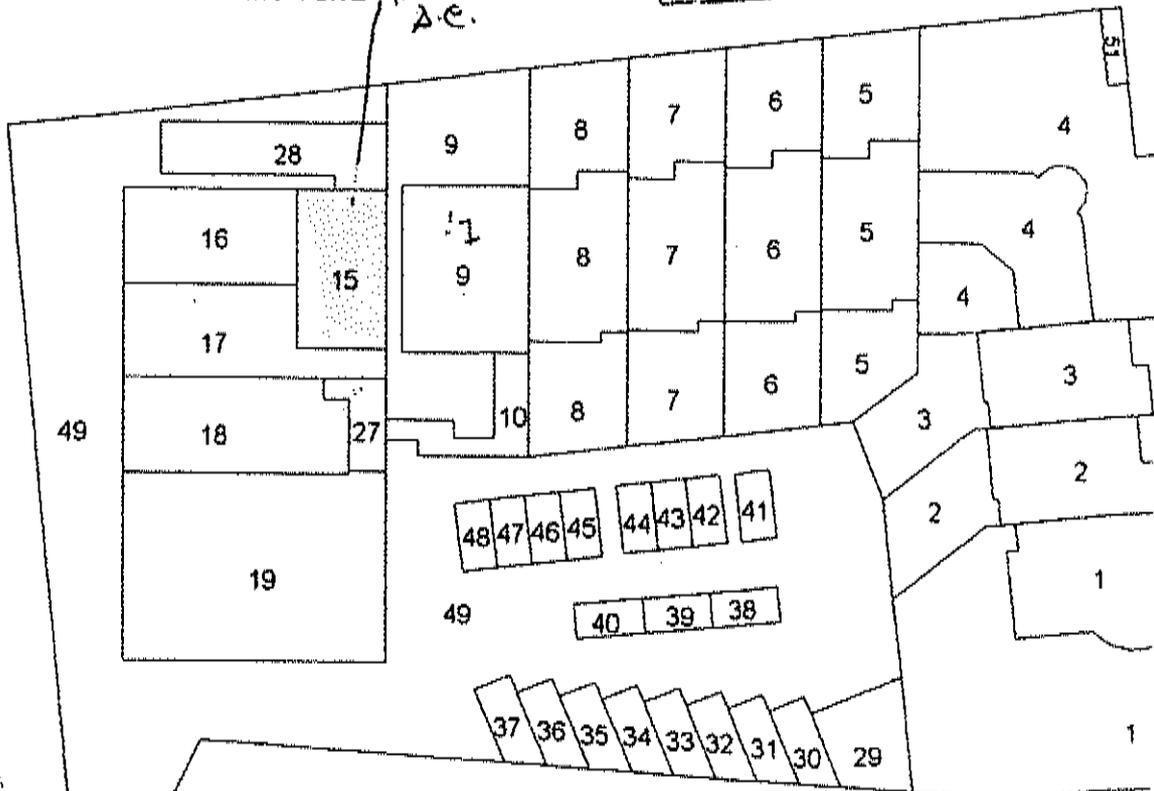
*Je*

Piano Seminterato



CITTA' DI TERRACINA  
01.02.06 00967 X  
ATTIVITA' EDILIZIA

Piano Terra *PARTE DA CEDERE  
d.c.*





ALLEGATO 14

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RELATIVO ALL'IMMOBILE COMMERCIALE SITO IN VIA MADONNA DELLA NEVE, DISTINTO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI TERRACINA AL FOGLIO 110 PARTICELLA 1788 SUB 15







ALLEGATO 15

*JR*

Rep. n. 4619

COPIA PER

CITTA' DI TERRACINA

UFF. CASA

PROVINCIA DI LATINA

*da registrazione*

CONTRATTO DI LOCAZIONE A TITOLO ONEROSO AI SENSI DEGLI ARTT.

*art. 1158*

27 E SS. DELLA LEGGE N. 392 DEL 27/07/1978.

L'anno deumilaundici il giorno 7 del mese di luglio in Terracina, nella Casa

Comunale, con la presente scrittura privata, da far valere a tutti gli effetti

di legge,

TRA

la dott.ssa Ada Nasti nata a Benevento il 4.07.1975 che interviene in

qualità di Dirigente del Dipartimento Finanziario, Settore Patrimonio, in

attuazione dell'art.107, secondo comma, del D.Lg.vo n.267/2000, dichiara

di agire in nome, conto e interesse del Comune di Terracina che

rappresenta

f.to Teodoro Contardi

E

il dott. Teodoro Contardi nato a Brindisi il 3 luglio 1954, residente in

Brindisi in via Germania n. 11/A, che interviene nella stipula del presente

atto in qualità di Amministratore Giudiziario della "Terracina Ambiente

S.p.A." con sede legale in Terracina piazza Municipio 1, CF 02350380594

f.to Dott.ssa Ada Nasti

PREMESSO che:

con istanze prott. nn. 31243/I del 14/06/2011 e 33176/I del 22/06/2011

Il dott. Teodoro Contardi, in qualità di Amministratore Giudiziario della

"Terracina Ambiente S.p.A." ha richiesto a questo Comune l'utilizzo di un

immobile di proprietà comunale sito in via Madonna della Neve distinto al

N.C.E.U. al foglio n. 110, particella n. 1788 sub. 15 al fine di un utilizzo



dello stesso come "front office" per la gestione della riscossione delle tariffe T.I.A.;

detto locale, al momento risulta disponibile ed utilizzabile per le finalità espresse;

che con atto di G.C. n. 332 del 29.06.2011 si è deliberata la volontà di concedere il suddetto immobile in locazione a titolo oneroso ai sensi degli artt. 27 e seguenti della legge n. 392 del 27/07/1978

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

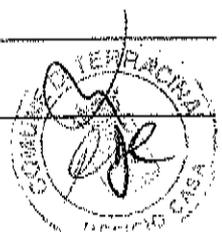
**ART. 1 Ricezione delle premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

**ART. 2 Oggetto del contratto**

Il Comune di Terracina come sopra rappresentato, di seguito indicato come "locatore", in qualità di proprietario del bene, concede in locazione alla società "Terracina Ambiente S.p.A.", di seguito indicata come "conduttore", in persona dell'Amministratore Giudiziario, un locale a piano terra della consistenza di metri quadrati 56 sito in via Madonna della Neve s.n.c. e distinto al N.C.E.U. al foglio n. 110 particella n.1788 sub. 15, alle condizioni di seguito indicate, nello stato di fatto e di manutenzione in cui si trova. Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore, previa redazione di apposito verbale, consegna il locale in oggetto al conduttore, garantisce che lo stesso è in regola con tutte le norme urbanistiche vigenti e che risulta regolarmente assentito ed agibile.

**ART. 3 Durata della locazione**



La locazione avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dal momento della consegna del locale. Il conduttore ha facoltà di recedere il contratto anticipatamente, purché con preavviso di almeno sei mesi tramite lettera raccomandata, ai sensi dell'art. 27, comma 7 della legge 392/78.

**ART. 4 Canone di locazione**

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00) da corrispondere in rate mensili anticipate di Euro 700,00 (settecento/00) entro i primi cinque giorni di ogni mese.

**ART. 5 Aggiornamento ISTAT**

Il canone così corrisposto sarà aggiornato, ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge n. 392/78, con cadenza annuale in relazione all'intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, nella misura massima consentita dalla legge. In ogni caso, laddove, dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole al locatore. Sono a carico del conduttore, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese le utenze, nonché tutte le spese condominiali ordinarie; quest'ultime dovranno essere pagate direttamente all'amministratore del condominio. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori nella misura del Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale maggiorato di tre punti. L'inadempienza darà diritto al locatore di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. con le conseguenze previste al citato articolo.



f.to Teodoro Contardi

f.to Dott.ssa Ada Nasti

**ART. 6 Termini di pagamento**

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento dei canoni scaduti; Il mancato pagamento di due canoni mensili costituirà motivo di risoluzione ex art. 1456 c.c.

**ART. 7 Destinazione dei locali**

Il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto di contratto ad usi diversi da quelli stabiliti in premessa. Il mutamento di destinazione senza consenso è considerato di comune accordo grave inadempimento con conseguente risoluzione automatica del contratto. Al sensi dell'art. 80 della legge n. 392/78 se il conduttore adibisce l'immobile ad un uso diverso da quello pattuito, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto entro tre mesi dal momento in cui ne ha avuto conoscenza e comunque entro un anno dal mutamento di destinazione.

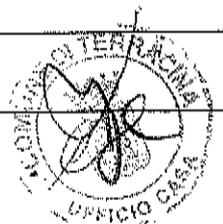
**ART. 8 Sublocazione**

E' espressamente vietata la cessione del contratto, nonché la sublocazione dell'immobile.

**ART. 9 Rinnovo contrattuale**

Alla scadenza naturale del contratto, per motivi cautelari e di tutela dell'interesse pubblico, non è prevista la rinnovazione tacita dello stesso, ma l'eventuale rinnovo è subordinato all'accettazione di nuova istanza da formularsi improrogabilmente sei mesi prima del termine di scadenza del contratto.

**ART. 10 Conformità dei locali**



f.to Teodoro Contardi

f.to Dott.ssa Ada Nasti

Il conduttore dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto. Il locatore acconsente a che il conduttore possa eseguire, a propria cura e spese, tutte quelle opere edilizie e non, necessarie ad adeguare il locale de quo all'uso convenuto, previa comunicazione sui lavori da eseguire, sempre che siano eseguiti nel rispetto delle vigenti leggi e normative. Tali lavori, opere, comprese le eventuali modifiche dei locali, nonché gli impianti tutti, dovranno essere realizzati a cura, spese e rischio del conduttore.

**ART. 11 Riparazioni**

Tutte le riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. e le piccole manutenzioni previste all'art. 1576, così come ogni altra spesa di ordinaria gestione inerente gli impianti, i servizi e le spese condominiali, sono a carico del conduttore.

**ART. 12 Deposito cauzionale**

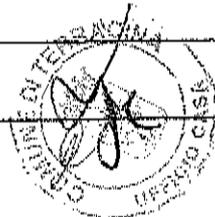
Il conduttore deposita a garanzia dei danni la somma di Euro 1.400,00 (millequattrocento/00), già versati come quietanza alla data di sottoscrizione del presente contratto, pari a due mensilità di canone. Tale somma sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

**ART. 13 Autorizzazione all'accesso**

Il conduttore si impegna a consentire al locatore, previa richiesta, l'accesso all'immobile oggetto del presente contratto, al fine di consentire la verifica dello stato di manutenzione dello stesso. Le visite avverranno in orari concordati per non intralciare la regolare attività del conduttore.

**ART. 14 Esonero di responsabilità**

f.to Teodoro Contardi  
f.to Dott.ssa Ada Negrì



Il locatore è esonerato da qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti, per fatto, omissione o colpa degli addetti o di terzi in genere.

**ART. 15 Dichlarazioni del conduttore**

Il conduttore all'atto della consegna assume la custodia dell'immobile de quo e dichiara di aver attentamente visitato i locali, di averli trovati in buono stato di manutenzione e adatti all'uso convenuto; si obbliga a restituire lo stesso al termine della locazione nello stesso stato pena il risarcimento del danno. Resta Inteso che per tutte le spese e gli oneri di qualsiasi natura e genere di cui ai precedenti articoli, nonché di eventuali ulteriori spese sostenute dal conduttore per le eventuali migliorie apportate, lo stesso solleva l'Amministrazione dal risarcimento e nulla avrà a che pretendere.

**ART. 16 Condominio**

Il conduttore riconosce che l'unità Immobiliare oggetto del presente contratto fa parte di un immobile di maggior consistenza per il quale vige un regolamento di condominio, e conseguentemente si impegna a rispettarne il contenuto normativo, assumendosi diretta responsabilità per le eventuali violazioni da parte sua e suoi aventi causa dei patti in esso contenuti.

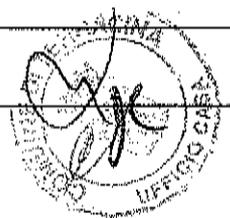
**ART. 17 Spese**

Sono a carico del conduttore, nella misura del cinquanta per cento, l'imposta di bollo, le spese di registrazione del presente contratto e degli eventuali rinnovi.

Il presente contratto sarà registrato a cura del locatore.

**ART. 18 Efficacia - forma della modifica - atti di mera tolleranza**

f.to Teodoro Contardi  
f.to Dott.ssa Ada Nasti



Le clausole cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti e determinanti del loro consenso all'atto. Modifiche al presente atto potranno essere adottate ed essere efficaci od operanti solo se adottate in forma scritta, pena la convenzionale inefficacia o nullità. Ogni eventuale mancata contestazione di comportamenti contrari alle previsioni del presente contratto costituirà semplice atto di tolleranza e non potrà mai eccipirsi dalle parti desuetudine, caducazione, inefficacia o invalidità di sorta.

**ART. 19 Elezione di domicilio**

Le parti eleggono rispettivamente domicilio:

il locatore presso la sede Municipale di Piazza Municipio, 1

il conduttore presso la propria sede legale di Terracina (LT) piazza Municipio n. 1

Le parti provvederanno a comunicare reciprocamente l'una all'altra ogni modifica del proprio domicilio (rispetto a quello sopra indicato) e di ogni dato rilevante ai fini del presente contratto.

**ART. 20 Foro competente**

Per le eventuali controversie che dovessero insorgere relativamente al contratto e/o alla sua esecuzione, sarà competente in via esclusiva il foro di Latina ex art. 447 c.p.c.

Letto confermato e sottoscritto

Per il Comune f.to Dott.ssa Ada Nasti

Per la Terracina Ambiente f.to Dott. Teodoro Contardi

**COMUNE DI TERRACINA**

La presente copia, composta di n. .... fogli, è conforme all'originale esistente presso questo Ufficio.

Terracina, li 07.07.2011

IL VICE-SEGRETARIO  
Dott. Ranaldo

*Ranaldo*



f.to Teodoro Contardi

f.to Dott.ssa Ada Nasti

ALLEGATO 16  
MINUTA



**CITTA' DI TERRACINA  
(Provincia di Latina)**

DIPARTIMENTO ATTIVITA' EDILIZIA

PROT. N. 5977 - 2  
\*\*\*\*\*

DEL 01 LUG 2005  
\*\*\*\*\*

OGGETTO : Richiesta valutazione del locale di proprietà comunale sito in Comune di Terracina

**ALL'AGENZIA DEL  
TERRITORIO**  
Via Emanuele Filiberto  
04100 LATINA LT

Questo Comune, attraverso apposita convenzione, in ottemperanza al Programma Integrato di Interventi con la Ditta Enrica Costruzioni 2003 SRL, ha edificato un edificio in Piazza Quattro Lampioni.

La Convenzione prevede la cessione gratuita al Comune di Terracina di un locale, del suddetto edificio di superficie lorda mq.60,84 e netta di mq. 55,46.

La suddetta Società, in quanto soggetto attuatore, deve realizzare parte delle opere di urbanizzazione ed infrastrutture di viabilità pubblica, verde e servizi per conto del Comune.

La stessa Società propone all'Amministrazione Comunale la realizzazione di una ulteriore parte delle opere di urbanizzazione primaria .

Il soggetto attuatore realizzerebbe , per conto del Comune un ulteriore ampliamento di un parcheggio pubblico su un terreno di circa mq.904, in cambio della cessione del locale suddetto, già ceduto al Comune.

Dovendo procedere alla variazione della Convenzione relativa al Programma Integrato di Intervento, l'Amministrazione Comunale, con atto di G.C. n. 250 del 24.05.2005, ha ritenuto necessario sottoporre alla valutazione di Codesta Agenzia del Territorio, del valore del locale da cedere in cambio dei lavori di urbanizzazione.

Si rimettono i fascicoli relativi all'istanza effettuata dalla Soc. Enrica Costruzioni 2003 SRL e con la quale la stessa ha valutato il locale in € 66.552,00

IL DIRIGENTE  
(Dott. Ing. Luigi DI MAURIO)

