



## **COMUNE DI COMUNANZA**

*Settore Urbanistica-Edilizia-Lavori Pubblici* - Piazza IV Novembre n. 2  
63087 Comunanza (AP) Fax 0736/843835 PEC: [protocollo@pec.comune.comunanza.ap.it](mailto:protocollo@pec.comune.comunanza.ap.it)

**DISCIPLINARE TECNICO DI ALIENAZIONE FABBRICATO RURALE AGGREGATO, SITO A COMUNANZA IN FRAZIONE LISCIANO, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO N. 28, PORZIONE DI PARTICELLA N. 135**  
**OGGETTO:** FABBRICATO RURALE AGGREGATO SITO IN FRAZIONE LISCIANO A COMUNANZA.

**PROPRIETA':** COMUNE DI COMUNANZA (AP)

**UBICAZIONE:** FRAZIONE LISCIANO

### **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

#### **La Destinazione Urbanistica del bene in questione è la seguente:**

Fabbricato identificato catastalmente al foglio n. 28 con la porzione di particella n. 135 (come da planimetria allegata), Il bene risulta ricadente in zona agricola di PRG equiparata alla zona omogenea "E" di cui al D.M. 1444/68, normata dall'art. 57 delle NTA del Piano Regolatore Generale del Comune di Comunanza, approvato con atto del Consiglio Comunale n. 23 del 14/12/2004.

### ***ART. 1 - DENOMINAZIONE DELLE PARTI***

L'Amministrazione Comunale di Comunanza che concede in proprietà il bene, sarà di seguito brevemente denominata "*Cedente*"

La ditta o soggetto che acquisterà il bene, sarà di seguito brevemente denominato "*Acquirente*".

### ***ART. 2 - OGGETTO DELLA CESSIONE***

La cessione del bene consisterà nell'alienazione di un fabbricato rurale aggregato sito in frazione Lisciano a Comunanza distinto al NCEU al Foglio 28, porzione di particella n. 135.

La cessione avverrà mediante un unico lotto riferito all'intero bene in questione giusta Determina del Responsabile del Servizio n. 110 del 27-07-2021 (R.G. n. 249).

### ***ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO E MODALITA' ATTUATIVE***

#### **Art. 57 – Aree agricole diffuse**

Il PRG riconosce le aree agricole diffuse come quelle parti del territorio agricolo in cui sono avvenute delle trasformazioni antropiche e le norma nel rispetto delle Legge Regionale 8 marzo 1990, n. 13.

Oltre a quanto precedentemente previsto, sono consentiti la realizzazione, sui fondi di pertinenza

degli edifici, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce ecc ), maneggi, ecc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole ecc, spazi aperti attrezzati per il ballo e lo svago, fatto salvo il rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico; tali manufatti possono occupare una superficie complessiva massima non superiore al 50% del fondo con un massimo assoluto di mq. 4.000; esse debbono essere inserite in un'area, di superficie pari ad almeno al doppio di quella occupata da tali strutture, che deve essere sistemata secondo le modalità di cui al precedente Art. 16;

- Il cambio di destinazione degli edifici esistenti per le attività di agriturismo e altre forme di turismo rurale, tramite gli interventi sull'edilizia esistente di cui all'art. 14 delle presenti N.T.A. e nei limiti di cui alla L.R.13/90 e delle eventuali normative regolanti le suddette attività turistiche/rurali.

- È consentito realizzare locali interrati, sia al disotto degli edifici esistenti, ove possibile, senza compromettere le caratteristiche storico-architettoniche e statiche degli edifici stessi, sia nelle aree di pertinenza; in tal caso non sono prescritte distanze minime dagli edifici esistenti; la superficie lorda di tali locali non potrà eccedere il 50% delle superfici utili lorde (SUL) esistenti;

- Sono comunque ammissibili le opere di miglioramento strutturale in connessione con l'attività agricola, sulla base di un programma di sviluppo aziendale approvato, così come previsto dal regolamento CEE 797/85.

### **Caratteristiche tipologiche/formali**

Per le destinazioni a) Abitazioni, b) Attrezzature per l'attività agricola- depositi attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari e ricoveri per il bestiame dell'art. 11 delle presenti N.T.A. sono inoltre fissati i seguenti criteri costruttivi:

- le pendenze delle coperture debbono essere contenute fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 30% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura debbono essere accessibili da collegamenti verticali (scale e ascensori) il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; non è consentita la costruzione di abbaini;

- sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con uso di materiali tradizionali. Non è comunque consentito il calcestruzzo a vista.

- manto di copertura in coppi, tegole coppo, ed altri laterizi di colore tradizionale; Manti di diverso materiale e/o colore possono essere autorizzati se dimostrato l'uso storico dello stesso;

- infissi in legno naturale o altro materiale verniciato opaco;

- finiture dei paramenti esterni in materiali tradizionali, con esclusione del calcestruzzo a vista, non smaltati o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali,

- non è consentito l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre

alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie.

I materiali devono essere esplicitamente approvati dalla Commissione Edilizia, o altro organo competente dietro proposta di campione e/o di colore.

#### **Prescrizioni Particolari**

- nuovi percorsi a servizio di strutture edilizie a qualsiasi destinazione, con esclusione della strada d'accesso principale, possono essere realizzati soltanto con pavimentazione permeabile.
- eventuali parcheggi scoperti possono essere realizzati soltanto con almeno i due terzi di pavimentazione permeabile.
- I locali interrati costruiti nelle aree di pertinenza, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso, per le aperture di aerazione ed illuminazione, ecc., devono essere completamente interrati e la sistemazione dello spazio superiore in vista deve essere integrata con la sistemazione generale degli spazi di pertinenza degli edifici principali;
- (.....omissis - stralcio come da D.G.P. n°332/2004)
- (.....omissis - stralcio come da D.G.P. n°332/2004)

#### ***ART. 4 - UBICAZIONE DELLA PROPRIETA'***

Il fabbricato rurale interessato dall'alienazione risulta distinto catastalmente al foglio n. 28 del Comune di Comunanza (AP) con la porzione di particella n. 135 e sito in Frazione Lisciano di Comunanza.

La proprietà del sopracitato fabbricato è del Comune di Comunanza.

#### ***ART. 5 - STATO DEL BENE E MODALITA' DI CESSIONE***

Il bene in oggetto riguarda un edificio sito nella frazione Lisciano di Comunanza, inserito in una schiera di altri edifici costituenti la suddetta frazione. Nella documentazione fotografica allegata l'edificio è individuabile dalla muratura a vista, mentre gli edifici, negli anni recuperati o comunque oggetto di manutenzioni sono intonacati. L'edificio risulta avere una pianta ad "L" su due piani, con copertura a capanna, la struttura portante è in muratura mista di pietra e mattoni, ed in parte per un'intera parete già da diversi anni demolita. La copertura risulta essere in legno, con sottomanto in piastrelle con giustapposto il manto di coppi. Il tutto secondo la più classica "architettura" povera della zona montana di Comunanza. Gli infissi ancora esistenti sono in legno e deteriorati al punto di poter essere definiti fatiscenti. All'interno si evidenziano diversi crolli tali da sconsigliare l'ingresso e la verifica dello stato di consistenza se non per rilevare il solaio di piano in legno, la pavimentazione in mattoni come le tramezzature quest'ultime intonacate.

#### ***ART. 6 - VINCOLI E DIVIETI***

L'uso dell'immobile in oggetto dovrà rispettare quanto previsto dagli elaborati grafici e normativi del Piano Regolatore Generale, indicativamente riportate nelle premesse ed al precedente art.3. Si segnalano inoltre che per il fabbricato in oggetto si segnala che ricade

nell'ambito di tutela dei crinali (art. 31 delle NTA del PRG del Comune di Comunanza), nell'ambito di tutela dei versanti (art. 32 delle NTA del PRG del Comune di Comunanza) e nell'ambito di tutela per centri, nuclei e manufatti storici (art. 34 delle NTA del PRG del Comune di Comunanza). Si fa presente che il Ministero della Cultura con nota allegata al presente disciplinare ha comunicato a questo Ente l'insussistenza dell'interesse culturale per il fabbricato in oggetto.

#### ***ART. 7 - OBBLIGHI***

L'acquirente è obbligato a predisporre quanto necessario alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà che dovrà avvenire entro novanta (90) giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione;

#### ***ART. 8 - ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE***

Saranno a carico dell'acquirente che ne dovrà tenere conto in sede di formazione dell'offerta:

- a) Il prezzo dell'acquisto del bene offerto in sede di gara non soggetto ad IVA;
- b) Ogni onere dovuto dall'acquirente a qualsiasi titolo a seguito dell'acquisto del bene e del suo utilizzo;
- c) Il costo delle competenze professionali e relative spese dell'atto notarile di trasferimento della proprietà;
- d) Il costo delle competenze professionali per il frazionamento catastale come da planimetria allegata, poiché il fabbricato oggetto di vendita è una porzione della particella n. 135.

Resta a carico del cedente solamente tutto ciò che la legge impone inderogabilmente.

Il Responsabile del Servizio  
Alberto Antognozzi