

Alla C.Att.ne del  
**Curatore Fallimentare**  
**dr. Carlo Saccaro**  
via Trieste n. 32  
35121 Padova

**Oggetto:** Fall. n. 73/2013 della società **Ecoware S.p.A.**, con sede legale a Padova, zona industriale Nona Strada n. 9 – stima dei beni immobili appartenenti alle società partecipate Fotovoltenergy s.r.l., Solarpec s.r.l. e Megsolar s.r.l..

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al [REDACTED], ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al [REDACTED], veniva incaricato di valutare i terreni di proprietà delle seguenti società:

- FOTOVOLTENERGY S.R.L., con sede a Siracusa, C.F.: 01667290892;
- SOLARPEC S.R.L., con sede a Pace del Mela (ME), C.F.: 03055240836;
- MEGSOLAR S.R.L., con sede ad Augusta (SR), C.F.: 01660650894.

## **1. PREMESSA**

Dall'esame della documentazione messa a disposizione dello scrivente, dai successivi accertamenti effettuati e per quanto sarà riferito in seguito, è emerso che tutti i beni oggetto di perizia ubicati in Comune di Augusta (SR), sono parte del medesimo ambito urbanistico, tuttavia essendo separati ed in proprietà a tre distinte società si è ritenuto opportuno suddividerli nei seguenti tre lotti:

**Lotto n. 1** (ditta Fotovoltenergy S.r.l.): **piena proprietà** di due appezzamenti di terreno a destinazione produttiva aventi una superficie catastale complessiva di mq 22.472.

**Lotto n. 2** (ditta Solarpec S.r.l.): **piena proprietà** di un appezzamento di terreno a destinazione produttiva avente una superficie catastale di mq 23.934.

**Lotto n. 3** (ditta Megsolar S.r.l.): **piena proprietà** di tre appezzamenti di terreno a destinazione produttiva aventi una superficie catastale complessiva di mq 21.241.

## **2. INDAGINI SVOLTE**

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni oggetto di stima;
  - si sono acquisiti gli atti di provenienza dei beni;
  - si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Augusta (SR) per accertare la destinazione urbanistica delle aree richiedendo il relativo C.D.U.;
  - si sono effettuate ulteriori indagini presso l'Ufficio Urbanistica dell'I.R.S.A.P. SICILIA (Istituto Regionale Sviluppo Attività Produttive), che stabilisce l'effettiva fattibilità delle aree;
  - si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
  - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati, di cui si allegano alla presente relazione n. 12 foto:
    - lotto n. 1: foto da n. 1 a n. 4;
    - lotto n. 2: foto da n. 5 a n. 8;
    - lotto n. 3: foto da n. 9 a n. 12;
  - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

## **3. BREVE DESCRIZIONE GENERALE DEI LUOGHI**

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda quali parte integrante del presente elaborato.

Trattasi di tre ampie aree costituite da terreni edificabili a destinazione produttiva inseriti all'interno di una più vasto sedime storicamente interessato dall'insediamento di impianti petrolchimici e più recentemente da quello di parchi fotovoltaici. Il comparto urbano a destinazione secondaria ubicato in Comune di Augusta (SR), località Contrada Marcellino, è parte del Polo petrolchimico siracusano, costituito dalla vasta area costiera industrializzata della Sicilia orientale, che compresa nel territorio dei comuni di Augusta, Priolo Gargallo e Melilli, giunge

fino alle porte di Siracusa. Le attività preponderanti dell'insediamento quali la raffinazione del petrolio, la trasformazione dei suoi derivati e la produzione energetica, a partire dalla metà degli anni '80 del secolo scorso, hanno subito una notevole compressione determinando, in molti casi, sostanziali problemi di riconversione e di bonifica del territorio.

L'intero ambito oggetto di analisi si colloca ad ovest del centro cittadino, in un contesto urbano periferico a bassa densità edilizia, in cui le infrastrutture viarie particolarmente sviluppate permettono tuttavia di raggiungere facilmente varie località in diverse direzioni.

L'ampia area dalla conformazione geometrica articolata data dalla sequenza di più terreni, presenta lievi pendenze e si colloca in un contesto delimitato ad ovest dalla E45 (autostrada Catania – Siracusa) e dalla S.P. 96, a sud e ad est dalla S.P. 114 ed a nord dalla S.S. 193 (cfr. ortofoto: all. n. 1). La parte della zona ad ovest occupata principalmente dagli impianti fotovoltaici risulta separata dall'area destinata a quelli petrolchimici, ove sono presenti raffinerie, da un comparto centrale, quasi completamente ineditato in cui si collocano anche i beni oggetto della presente analisi.

L'accesso avviene attraverso alcuni percorsi secondari per la maggior parte privi di asfaltatura. Gli appezzamenti di terreno in esame, parte del medesimo contesto urbano, non contigui, sono contraddistinti con diverse colorazioni nell'ortofoto allegata, ove il lotto n. 1 è evidenziato in blu, il lotto n. 2 in verde ed il n. 3 in giallo.

**Il lotto n. 1**, ubicato più a sud, ha una conformazione geometrica regolare, confina ad est con gli impianti petrolchimici ed è accessibile dalla pubblica via mediante l'attraversamento a sud-ovest di due appezzamenti di terreno. Il tutto risulta ineditato, incolto, privo di recinzione e si articola su una superficie catastale complessiva di mq 22.472 (foto da n. 1 a n. 4).

**Il lotto n. 2**, posto a nord del precedente, che affaccia alla strada vicinale di accesso, contiene al suo interno alcuni vecchi e fatiscenti fabbricati rurali, non appartenenti al lotto stesso. Anche nel caso di specie l'area si presenta ineditata, incolta, priva di recinzione e si articola su una superficie catastale complessiva di mq 23.934 (foto da n. 5 a n. 8).

**Il lotto n. 3**, a settentrione dei precedenti, ha una conformazione geometrica

regolare allungata lungo l'asse nord-sud. L'accesso dalla pubblica via avviene da nord, mediante l'attraversamento di un appezzamento di terreno. Il tutto (come per gli altri due lotti), risulta ineditato, incolto, privo di recinzione e si articola su una superficie catastale complessiva di mq 21.241 (foto da n. 9 a n. 12).

#### **4. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE**

Il Comune di Augusta è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominato "CALANDRA", approvato con Decreto Assessoriale n. 171 del 17.10.1975 (cfr. C.D.U.: all. n. 2). Secondo tale strumento urbanistico, le aree in oggetto ricadono in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D" – SOTTOZONA D/2 – INDUSTRIE DEL PIANO A.S.I.", disciplinate dall'art. 22 delle relative N.T.A., il quale rimanda alle norme approvate dal Comitato dei Ministri per il Mezzogiorno in sede della relativa legislazione settoriale, e quelle specifiche del P.R. dell'Area Industriale del Siracusano (Piano A.S.I.), approvato con D.P.R.S. del 29.09.1973.

Le aree inoltre sono soggette al vincolo a S.I.N. (Siti Inquinati di Interesse Nazionale), ai sensi della L. n. 426/98 e del DM del 10.01.2000.

Da approfondimenti ulteriori è emerso che la gestione delle aree produttive della Regione Sicilia avveniva da parte del [REDACTED] [REDACTED]), attualmente in liquidazione, al quale è subentrata la gestione separata I.R.S.A.P. (Istituto Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive).

L'effettiva fattibilità dei lotti in oggetto pertanto è gestita dal suddetto ente, il quale contattato dallo scrivente ha comunicato in merito quanto segue (cfr. all. n. 3).

Secondo il P.R.A.S.I.S. (Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Siracusa), i lotti in oggetto ricadono all'interno dell'agglomerato "F", destinato alla grande industria, disciplinato dagli'artt. 8-9-10-11 delle relative N.T.A.

\*\*\*\*\*

Di seguito verranno riportati i dati identificativi e caratterizzanti dei lotti.

#### **5. LOTTO N. 1**

##### **5.1. DITTA INTESTATA**

FOTOVOLTENERGY S.R.L., con sede a Siracusa, C.F.: 01667290892.

**5.2. DIRITTO PERIZIATO:** Piena proprietà.

**5.3. UBICAZIONE**

Comune di Augusta (SR), località Contrada Marcellino, all'interno del Polo petrolchimico Siracusano.

**5.4. QUALITÀ**

Due appezzamenti di terreno a destinazione produttiva aventi una superficie catastale complessiva di mq 22.472.

**5.5. DESCRIZIONE CATASTALE**

Appezzamenti di terreno distinti al:

**Catasto Terreni:** Comune di Augusta (SR), **Fg. 75:**

<u>Mapp</u>	<u>Sup.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Cl.</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
314	2.16.96	pascolo	2	€ 22,41	€ 5,60
317	<u>07.76</u>	agrumeto	3	€ 19,44	€ 9,62

Sommano ha 2.24.72

(cfr. area evidenziata in celeste nell'intero foglio catastale: all. n. 4, nonché visura per soggetto: all. n. 5).

**5.6. CONFINI**

**dell'intero lotto** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp. nn. 312 – 316 – 62 – 75 – 110 – 82 stesso Comune e Foglio.

**6. LOTTO N. 2**

**6.1. DITTA INTESTATA**

SOLARPEC S.R.L., con sede a Pace del Mela (ME), C.F.: 03055240836.

**6.2. DIRITTO PERIZIATO:** Piena proprietà.

**6.3. UBICAZIONE**

Comune di Augusta (SR), località Contrada Marcellino, all'interno del Polo petrolchimico Siracusano.

**6.4. QUALITÀ**

Appezzamento di terreno a destinazione produttiva avente una superficie catastale di mq 23.934.

**6.5. DESCRIZIONE CATASTALE**

Appezzamento di terreno distinto al:

**Catasto Terreni:** Comune di Augusta (SR), **Fg. 75:**

<u>Mapp</u>	<u>Sup.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Cl.</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
311	2.39.34	pascolo	2	€ 24,72	€ 6,18

cfr. area evidenziata in verde sempre nell'intero foglio catastale: all. n. 4, nonché visura per soggetto: all. n. 6).

#### **6.6. CONFINI**

**dell'intero lotto** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp. nn. 77 – 78 – 58 – 210 – 312 stesso Comune e Foglio, strada vicinale.

### **7. LOTTO N. 3**

#### **7.1. DITTA INTESTATA**

MEGSOLAR S.R.L., con sede ad Augusta (SR), C.F.: 01660650894.

**7.2. DIRITTO PERIZIATO:** Piena proprietà.

#### **7.3. UBICAZIONE**

Comune di Augusta (SR), località Contrada Marcellino, all'interno del Polo petrolchimico Siracusano.

#### **7.4. QUALITÀ**

Tre appezzamenti di terreno a destinazione produttiva aventi una superficie catastale complessiva di mq 21.241.

#### **7.5. DESCRIZIONE CATASTALE**

Appezzamenti di terreno distinti al:

**Catasto Terreni:** Comune di Augusta (SR), **Fg. 75:**

<u>Mapp</u>	<u>Sup.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Cl.</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
163	1.12.77	pascolo	2	€ 11,65	€ 2,91
164	67.99	pascolo	2	€ 7,02	€ 1,76
261	<u>31.65</u>	seminativo	2	€ 17,16	€ 4,09

Sommano ha 2.12.41

(cfr. area evidenziata in giallo sempre nell'intero foglio catastale: all. n. 4, nonché visura per soggetto: all. n. 7).

#### **7.6. CONFINI**

**dell'intero lotto** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp. nn. 2 – 302 – 303 – 304 – 292 – 262 – 40 – 132 – 80 – 283 – 139 – 138 – 10 stesso Comune e

Foglio.

## **8. STIMA DEI LOTTI**

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei lotti, della loro occupazione, della loro ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica delle aree, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore:

### **Criteri di Stima:**

Nel campo dell'analisi estimativa si può facilmente constatare come il valore che un bene acquisisce in un determinato periodo sia una funzione diretta del livello massimo delle sue possibilità di sfruttamento commerciale o produttivo di quel momento.

Poiché i vincoli legali di destinazione e di utilizzazione costituiscono il limite superiore al quale non è consentito prevedere un ordinario sfruttamento di un bene immobile, è appunto in corrispondenza di tale limite che andrà definito il più probabile valore del bene.

Nel caso di specie, assegnare un valore di mercato ai presenti lotti, appare tuttavia alquanto complicato, poiché gli interventi previsti, dal punto di vista urbanistico, sono soggetti all'approvazione di uno strumento attuativo (Piano di Lottizzazione), che deve altresì essere esteso ad una superficie pari ad almeno  $\frac{1}{4}$  di quella dell'agglomerato di riferimento (art. 9 N.T.A. del P.R.A.S.I.S.), quindi per poter edificare è obbligatorio coinvolgere anche i proprietari dei fondi limitrofi.

Le aree ricadendo inoltre nell'ambito S.I.N. (Siti Inquinati di Interesse Nazionale), devono essere bonificate prima dell'attuazione di qualsiasi intervento. In merito, si evidenzia che nonostante la Corte europea abbia sancito il principio che "chi inquina paga", le operazioni di per se lunghe e costose delle bonifiche risanatorie vengono ad oggi eseguite a rilento ed a carico di fondi pubblici.

Alla luce di quanto innanzi relazionato, emerge come i presenti lotti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente non abbiano alcuna possibilità di sfruttamento commerciale.

Concludendo, si ritiene di assegnare comunque un valore ai lotti, da ritenersi più simbolico che reale, valutando i beni in misura secondo la formula €/mq.

### **8.1. STIMA DEL LOTTO N. 1**

Superficie catastale: mq 22.472;

Valutazione unitaria: €/mq. 2,00.

**VALORE DEL LOTTO N. 1:** mq 22.472 x € 2,00 = € 44.944,00;

Arrotondabili ad € 45.000,00.

(diconsi Euro quarantacinquemilavirgolazero).

### **8.2. STIMA DEL LOTTO N. 2**

Superficie catastale: mq 23.934;

Valutazione unitaria: €/mq. 2,00.

**VALORE DEL LOTTO N. 2:** mq 23.934 x € 2,00 = € 47.868,00;

Arrotondabili ad € 48.000,00.

(diconsi Euro quarantottomilavirgolazero).

### **8.3. STIMA DEL LOTTO N. 3**

Superficie catastale: mq 21.241;

Valutazione unitaria: €/mq. 2,00.

**VALORE DEL LOTTO N. 3:** mq 21.241 x € 2,00 = € 42.482,00;

Arrotondabili ad € 42.000,00.

(diconsi Euro quarantaduemilavirgolazero).

\*\*\*\*\* \*\*

Distintamente.

Montegrotto Terme (PD), li 10 dicembre 2015

Il tecnico incaricato



**9. ELENCO ALLEGATI**

- Allegato n. 1 Ortofoto con aree evidenziate;
- Allegato n. 2 C.D.U.;
- Allegato n. 3 Stralcio I.R.S.A.P.;
- Allegato n. 4 Intero Foglio Catasto Terreni con aree evidenziate;
- Allegato n. 5 Visura per soggetto: FOTOVOLTENERGY SRL;
- Allegato n. 6 Visura per soggetto: SOLARPEC SRL;
- Allegato n. 7 Visura per soggetto: MEGSOLAR SRL.

Alla C.Att.ne del  
**Curatore Fallimentare**  
**dr. Carlo Saccaro**  
via Trieste n. 32  
35121 Padova

**Oggetto:** Fall. n. 73/2013 della società **Ecoware S.p.A.**, con sede legale a Padova, zona industriale Nona Strada n. 9 – stima dei beni immobili appartenenti alle società partecipate Fotovoltenergy s.r.l., Solarpec s.r.l. e Megsolar s.r.l..

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al [REDACTED] veniva incaricato di valutare i terreni di proprietà delle seguenti società:

- FOTOVOLTENERGY S.R.L., con sede a Siracusa, C.F.: 01667290892;
- SOLARPEC S.R.L., con sede a Pace del Mela (ME), C.F.: 03055240836;
- MEGSOLAR S.R.L., con sede ad Augusta (SR), C.F.: 01660650894.

## **1. PREMESSA**

Dall'esame della documentazione messa a disposizione dello scrivente, dai successivi accertamenti effettuati e per quanto sarà riferito in seguito, è emerso che tutti i beni oggetto di perizia ubicati in Comune di Augusta (SR), sono parte del medesimo ambito urbanistico, tuttavia essendo separati ed in proprietà a tre distinte società si è ritenuto opportuno suddividerli nei seguenti tre lotti:

**Lotto n. 1** (ditta Fotovoltenergy S.r.l.): **piena proprietà** di due appezzamenti di terreno a destinazione produttiva aventi una superficie catastale complessiva di mq 22.472.

**Lotto n. 2** (ditta Solarpec S.r.l.): **piena proprietà** di un appezzamento di terreno a destinazione produttiva avente una superficie catastale di mq 23.934.

**Lotto n. 3** (ditta Megsolar S.r.l.): **piena proprietà** di tre appezzamenti di terreno a destinazione produttiva aventi una superficie catastale complessiva di mq 21.241.

## **2. INDAGINI SVOLTE**

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni oggetto di stima;
  - si sono acquisiti gli atti di provenienza dei beni;
  - si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Augusta (SR) per accertare la destinazione urbanistica delle aree richiedendo il relativo C.D.U.;
  - si sono effettuate ulteriori indagini presso l'Ufficio Urbanistica dell'I.R.S.A.P. SICILIA (Istituto Regionale Sviluppo Attività Produttive), che stabilisce l'effettiva fattibilità delle aree;
  - si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
  - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati, di cui si allegano alla presente relazione n. 12 foto:
    - lotto n. 1: foto da n. 1 a n. 4;
    - lotto n. 2: foto da n. 5 a n. 8;
    - lotto n. 3: foto da n. 9 a n. 12;
  - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

## **3. BREVE DESCRIZIONE GENERALE DEI LUOGHI**

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda quali parte integrante del presente elaborato.

Trattasi di tre ampie aree costituite da terreni edificabili a destinazione produttiva inseriti all'interno di una più vasto sedime storicamente interessato dall'insediamento di impianti petrolchimici e più recentemente da quello di parchi fotovoltaici. Il comparto urbano a destinazione secondaria ubicato in Comune di Augusta (SR), località Contrada Marcellino, è parte del Polo petrolchimico siracusano, costituito dalla vasta area costiera industrializzata della Sicilia orientale, che compresa nel territorio dei comuni di Augusta, Priolo Gargallo e Melilli, giunge

fino alle porte di Siracusa. Le attività preponderanti dell'insediamento quali la raffinazione del petrolio, la trasformazione dei suoi derivati e la produzione energetica, a partire dalla metà degli anni '80 del secolo scorso, hanno subito una notevole compressione determinando, in molti casi, sostanziali problemi di riconversione e di bonifica del territorio.

L'intero ambito oggetto di analisi si colloca ad ovest del centro cittadino, in un contesto urbano periferico a bassa densità edilizia, in cui le infrastrutture viarie particolarmente sviluppate permettono tuttavia di raggiungere facilmente varie località in diverse direzioni.

L'ampia area dalla conformazione geometrica articolata data dalla sequenza di più terreni, presenta lievi pendenze e si colloca in un contesto delimitato ad ovest dalla E45 (autostrada Catania – Siracusa) e dalla S.P. 96, a sud e ad est dalla S.P. 114 ed a nord dalla S.S. 193 (cfr. ortofoto: all. n. 1). La parte della zona ad ovest occupata principalmente dagli impianti fotovoltaici risulta separata dall'area destinata a quelli petrolchimici, ove sono presenti raffinerie, da un comparto centrale, quasi completamente ineditato in cui si collocano anche i beni oggetto della presente analisi.

L'accesso avviene attraverso alcuni percorsi secondari per la maggior parte privi di asfaltatura. Gli appezzamenti di terreno in esame, parte del medesimo contesto urbano, non contigui, sono contraddistinti con diverse colorazioni nell'ortofoto allegata, ove il lotto n. 1 è evidenziato in blu, il lotto n. 2 in verde ed il n. 3 in giallo.

**Il lotto n. 1**, ubicato più a sud, ha una conformazione geometrica regolare, confina ad est con gli impianti petrolchimici ed è accessibile dalla pubblica via mediante l'attraversamento a sud-ovest di due appezzamenti di terreno. Il tutto risulta ineditato, incolto, privo di recinzione e si articola su una superficie catastale complessiva di mq 22.472 (foto da n. 1 a n. 4).

**Il lotto n. 2**, posto a nord del precedente, che affaccia alla strada vicinale di accesso, contiene al suo interno alcuni vecchi e fatiscenti fabbricati rurali, non appartenenti al lotto stesso. Anche nel caso di specie l'area si presenta ineditata, incolta, priva di recinzione e si articola su una superficie catastale complessiva di mq 23.934 (foto da n. 5 a n. 8).

**Il lotto n. 3**, a settentrione dei precedenti, ha una conformazione geometrica

regolare allungata lungo l'asse nord-sud. L'accesso dalla pubblica via avviene da nord, mediante l'attraversamento di un appezzamento di terreno. Il tutto (come per gli altri due lotti), risulta ineditato, incolto, privo di recinzione e si articola su una superficie catastale complessiva di mq 21.241 (foto da n. 9 a n. 12).

#### **4. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE**

Il Comune di Augusta è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominato "CALANDRA", approvato con Decreto Assessoriale n. 171 del 17.10.1975 (cfr. C.D.U.: all. n. 2). Secondo tale strumento urbanistico, le aree in oggetto ricadono in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D" – SOTTOZONA D/2 – INDUSTRIE DEL PIANO A.S.I.", disciplinate dall'art. 22 delle relative N.T.A., il quale rimanda alle norme approvate dal Comitato dei Ministri per il Mezzogiorno in sede della relativa legislazione settoriale, e quelle specifiche del P.R. dell'Area Industriale del Siracusano (Piano A.S.I.), approvato con D.P.R.S. del 29.09.1973.

Le aree inoltre sono soggette al vincolo a S.I.N. (Siti Inquinati di Interesse Nazionale), ai sensi della L. n. 426/98 e del DM del 10.01.2000.

Da approfondimenti ulteriori è emerso che la gestione delle aree produttive della Regione Sicilia avveniva da parte del Consorzio A.S.I. (Area di Sviluppo Industriale), attualmente in liquidazione, al quale è subentrata la gestione separata I.R.S.A.P. (Istituto Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive).

L'effettiva fattibilità dei lotti in oggetto pertanto è gestita dal suddetto ente, il quale contattato dallo scrivente ha comunicato in merito quanto segue (cfr. all. n. 3).

Secondo il P.R.A.S.I.S. (Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Siracusa), i lotti in oggetto ricadono all'interno dell'agglomerato "F", destinato alla grande industria, disciplinato dagli artt. 8-9-10-11 delle relative N.T.A.

\* \* \* \* \*

Di seguito verranno riportati i dati identificativi e caratterizzanti dei lotti.

#### **5. LOTTO N. 1**

##### **5.1. DITTA INTESTATA**

FOTOVOLTENERGY S.R.L., con sede a Siracusa, C.F.: 01667290892.

**5.2. DIRITTO PERIZIATO:** Piena proprietà.

**5.3. UBICAZIONE**

Comune di Augusta (SR), località Contrada Marcellino, all'interno del Polo petrolchimico Siracusano.

**5.4. QUALITÀ**

Due appezzamenti di terreno a destinazione produttiva aventi una superficie catastale complessiva di mq 22.472.

**5.5. DESCRIZIONE CATASTALE**

Appezzamenti di terreno distinti al:

**Catasto Terreni:** Comune di Augusta (SR), **Fg. 75:**

<u>Mapp</u>	<u>Sup.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Cl.</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
314	2.16.96	pascolo	2	€ 22,41	€ 5,60
317	<u>07.76</u>	agrumeto	3	€ 19,44	€ 9,62

Sommano ha 2.24.72

(cfr. area evidenziata in celeste nell'intero foglio catastale: all. n. 4, nonché visura per soggetto: all. n. 5).

**5.6. CONFINI**

**dell'intero lotto** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp. nn. 312 – 316 – 62 – 75 – 110 – 82 stesso Comune e Foglio.

**6. LOTTO N. 2**

**6.1. DITTA INTESTATA**

SOLARPEC S.R.L., con sede a Pace del Mela (ME), C.F.: 03055240836.

**6.2. DIRITTO PERIZIATO:** Piena proprietà.

**6.3. UBICAZIONE**

Comune di Augusta (SR), località Contrada Marcellino, all'interno del Polo petrolchimico Siracusano.

**6.4. QUALITÀ**

Appezzamento di terreno a destinazione produttiva avente una superficie catastale di mq 23.934.

**6.5. DESCRIZIONE CATASTALE**

Appezzamento di terreno distinto al:

**Catasto Terreni:** Comune di Augusta (SR), **Fg. 75:**

<u>Mapp</u>	<u>Sup.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Cl.</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
311	2.39.34	pascolo	2	€ 24,72	€ 6,18

cfr. area evidenziata in verde sempre nell'intero foglio catastale: all. n. 4, nonché visura per soggetto: all. n. 6).

#### **6.6. CONFINI**

**dell'intero lotto** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp. nn. 77 – 78 – 58 – 210 – 312 stesso Comune e Foglio, strada vicinale.

### **7. LOTTO N. 3**

#### **7.1. DITTA INTESTATA**

MEGSOLAR S.R.L., con sede ad Augusta (SR), C.F.: 01660650894.

**7.2. DIRITTO PERIZIATO:** Piena proprietà.

#### **7.3. UBICAZIONE**

Comune di Augusta (SR), località Contrada Marcellino, all'interno del Polo petrolchimico Siracusano.

#### **7.4. QUALITÀ**

Tre appezzamenti di terreno a destinazione produttiva aventi una superficie catastale complessiva di mq 21.241.

#### **7.5. DESCRIZIONE CATASTALE**

Appezamenti di terreno distinti al:

**Catasto Terreni:** Comune di Augusta (SR), **Fg. 75:**

<u>Mapp</u>	<u>Sup.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Cl.</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
163	1.12.77	pascolo	2	€ 11,65	€ 2,91
164	67.99	pascolo	2	€ 7,02	€ 1,76
261	<u>31.65</u>	semiativo	2	€ 17,16	€ 4,09

Sommano ha 2.12.41

(cfr. area evidenziata in giallo sempre nell'intero foglio catastale: all. n. 4, nonché visura per soggetto: all. n. 7).

#### **7.6. CONFINI**

**dell'intero lotto** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp. nn. 2 – 302 – 303 – 304 – 292 – 262 – 40 – 132 – 80 – 283 – 139 – 138 – 10 stesso Comune e

Foglio.

## **8. STIMA DEI LOTTI**

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei lotti, della loro occupazione, della loro ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica delle aree, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore:

### **Criteri di Stima:**

Nel campo dell'analisi estimativa si può facilmente constatare come il valore che un bene acquisisce in un determinato periodo sia una funzione diretta del livello massimo delle sue possibilità di sfruttamento commerciale o produttivo di quel momento.

Poiché i vincoli legali di destinazione e di utilizzazione costituiscono il limite superiore al quale non è consentito prevedere un ordinario sfruttamento di un bene immobile, è appunto in corrispondenza di tale limite che andrà definito il più probabile valore del bene.

Nel caso di specie, assegnare un valore di mercato ai presenti lotti, appare tuttavia alquanto complicato, poiché gli interventi previsti, dal punto di vista urbanistico, sono soggetti all'approvazione di uno strumento attuativo (Piano di Lottizzazione), che deve altresì essere esteso ad una superficie pari ad almeno  $\frac{1}{4}$  di quella dell'agglomerato di riferimento (art. 9 N.T.A. del P.R.A.S.I.S.), quindi per poter edificare è obbligatorio coinvolgere anche i proprietari dei fondi limitrofi.

Le aree ricadendo inoltre nell'ambito S.I.N. (Siti Inquinati di Interesse Nazionale), devono essere bonificate prima dell'attuazione di qualsiasi intervento. In merito, si evidenzia che nonostante la Corte europea abbia sancito il principio che "chi inquina paga", le operazioni di per se lunghe e costose delle bonifiche risanatorie vengono ad oggi eseguite a rilento ed a carico di fondi pubblici.

Alla luce di quanto innanzi relazionato, emerge come i presenti lotti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente non abbiano alcuna possibilità di sfruttamento commerciale.

Concludendo, si ritiene di assegnare comunque un valore ai lotti, da ritenersi più simbolico che reale, valutando i beni in misura secondo la formula €/mq.

### **8.1. STIMA DEL LOTTO N. 1**

Superficie catastale: mq 22.472;

Valutazione unitaria: €/mq. 2,00.

**VALORE DEL LOTTO N. 1:** mq 22.472 x € 2,00 = € 44.944,00;

Arrotondabili ad € 45.000,00.

(diconsi Euro quarantacinquemilavirgolazero).

### **8.2. STIMA DEL LOTTO N. 2**

Superficie catastale: mq 23.934;

Valutazione unitaria: €/mq. 2,00.

**VALORE DEL LOTTO N. 2:** mq 23.934 x € 2,00 = € 47.868,00;

Arrotondabili ad € 48.000,00.

(diconsi Euro quarantottomilavirgolazero).

### **8.3. STIMA DEL LOTTO N. 3**

Superficie catastale: mq 21.241;

Valutazione unitaria: €/mq. 2,00.

**VALORE DEL LOTTO N. 3:** mq 21.241 x € 2,00 = € 42.482,00;

Arrotondabili ad € 42.000,00.

(diconsi Euro quarantaduemilavirgolazero).

\* \* \* \* \*

Distintamente.

Montegrotto Terme (PD), lì 10 dicembre 2015

Il tecnico incaricato

**9. ELENCO ALLEGATI**

- Allegato n. 1 Ortofoto con aree evidenziate;
- Allegato n. 2 C.D.U.;
- Allegato n. 3 Stralcio I.R.S.A.P.;
- Allegato n. 4 Intero Foglio Catasto Terreni con aree evidenziate;
- Allegato n. 5 Visura per soggetto: FOTOVOLTENERGY SRL;
- Allegato n. 6 Visura per soggetto: SOLARPEC SRL;
- Allegato n. 7 Visura per soggetto: MEGSOLAR SRL.



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12





**COMUNE DI AUGUSTA**

PROVINCIA DI SIRACUSA

**V SETTORE - Urbanistica**

2° Servizio - Ufficio Edilizia



Prot. n. 38033 Allega

Del 25 GIU 2015

Rif. Prat. Prot. n. **37623**

Del **24/06/2015**



**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**IL RESPONSABILE DEL V SETTORE**

VISTA l'istanza del Sig. [redacted], pervenuta al protocollo generale di questo Comune il **24/06/2015**, registrata al n° **37623**, tendente ad ottenere un certificato attestante la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. del Comune di Augusta del terreno ubicato in Tenere di Augusta in catasto al foglio n° **75** part.lle n° **163-164-261-311-314-317**;  
VISTI gli atti d'Ufficio;

**ATTESTA**

che il terreno ubicato in Tenere di Augusta in catasto al foglio n° **75** part.lle n° **163-164-261-311-314-317**, nel P.R.G. vigente "CALANDRA" di questo Comune, approvato con Decreto Assessoriale n° 171 del 17/10/1975, ricade in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D" – SOTTOZONA D/2 – INDUSTRIE DEL PIANO A.S.I.", disciplinata dal seguente articolo 22 delle norme di attuazione che di seguito si trascrivono:

**Art. 22:**

Le sottozone individuate nelle tavole di piano con il simbolo letterale **D/2** sono aree già individuate e vincolate dal Piano di Sviluppo Industriale. Per esse valgono le norme approvate dal Comitato dei Ministri per il Mezzogiorno in sede della relativa legislazione settoriale, e quelle specifiche del P.R. dell'Area Industriale del Siracusano (Piano A.S.I.) approvato con D.P.R.S. in data 29/9/1973.

Le particelle sono soggette al vincolo S.I.N. ai sensi della Legge 426/98 e del Decreto del Ministero dell'Ambiente del 10/01/2000 pubblicato sulla G.U. 23/02/2000.

Si rilascia in carta resa legale.

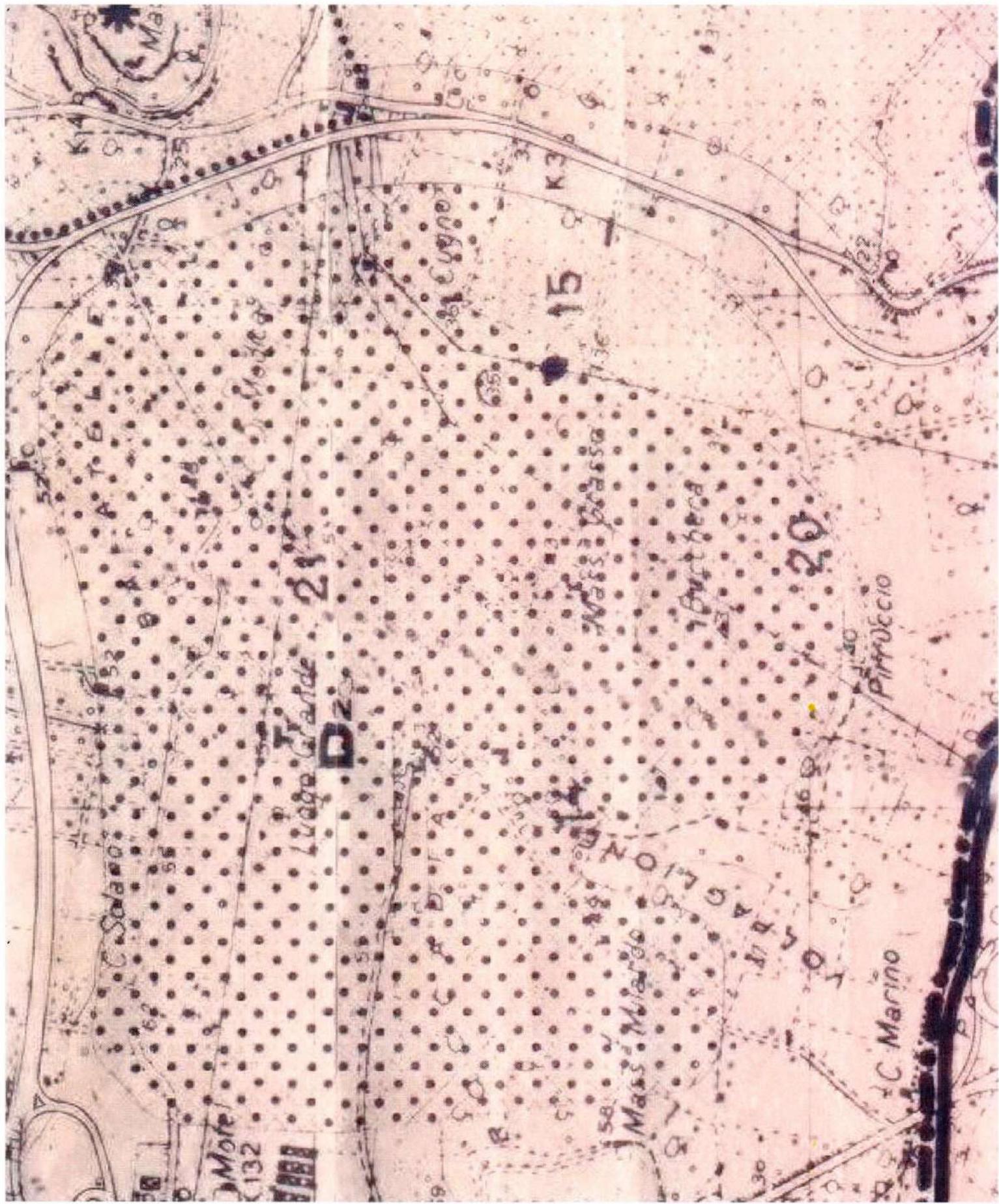


IL RESPONSABILE DEL V SETTORE



\*\*\* FINE CERTIFICATO \*\*\*

V.Z.





**Consorzio ASI in Liquidazione  
Gestione Separata IRSAP di Siracusa**

ISTITUTO REGIONALE PER LO SVILUPPO DELLE  
ATTIVITA' PRODUTTIVE  
Ente Pubblico non Economico  
L.R. 8/2012

Nella risposta indicare il N. ►

*Consorzio A.S.I. di Siracusa  
in liquidazione  
Gestione Separata IRSAP  
Prot. n. 0003783  
del 04/12/2015*

Oggetto: richiesta destinazione d'uso del terreno sito nel Comune di Augusta foglio 75 particelle 163-164-261-311-314-317.

Arch. [REDACTED]

Con riferimento alla richiesta della S.V. pervenuta per E-mail del 03.12.2015 si premette quanto segue.

Il Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Siracusa (P.R.A.S.I.S.) interessa il territorio dei comuni che fanno parte del comprensorio territoriale del Consorzio ASI di Siracusa e la riva del mare, il P.R.A.S.I.S indica e delimita la zona industriale già realizzata, comprende le zone destinate alle industrie (agglomerati industriali) e le zone destinate a servizi ed alle infrastrutture ed indica altresì i terreni che, essendo ai confini degli agglomerati industriali o sui lati di infrastrutture, sono destinate all'agricoltura con speciali norme sulla edificabilità.

Ciò premesso, in merito alle particelle indicate in oggetto, si comunica che le stesse ricadono all'interno dell'agglomerato F" destinato alla grande industria su cui si applicano le prescrizioni di cui agli artt. 8-9-10-11 delle norme di attuazione del PRASIS, e dal capo 4° (pag. 16) della relazione generale dello stesso PRASIS.

Il PRASIS approvato dall'Assessorato Territorio Ambiente con D.Dir n° 582/DRU/2001 e successivi aggiornamenti e variante approvati rispettivamente co D.Dir. 621/DRU/2006 e con D.D.G. n° 827/2009 è integralmente consultabile presso gli uffici di questo Consorzio tutti i giorni escluso il sabato dalle ore 9,30 alle ore 12,30.

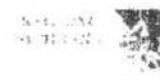
La presente non costituisce certificato di destinazione d'uso né di destinazione urbanistica il cui rilascio, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n° 380/2001 comma 3, è di esclusiva competenza degli uffici del comune ove ricadono i terreni.

Si allega stralcio di planimetria di piano e delle norme di attuazione.

Il Funzionario Direttivo  
[REDACTED]

Viale Scala Greca, 302  
96100 Siracusa  
P.I. 00450670898  
C.F. 80001250895

Tel. 0931- 787211  
Fax. 0931 - 491669  
Mail: siracusa@irsapsicilia.it  
PEC: siracusa@pec.irsapsicilia.it



# CONSORZIO A.S.I.

## Siracusa

### PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA ZONA SUD DELL'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA SICILIA ORIENTALE

Siracusa, Ottobre 1992

Alleg.

n. 1

### RELAZIONE GENERALE

#### I Progettisti



ORDINE degli INGEGNERI della PROVINCIA  
di SIRACUSA  
iscritto al N. 49 dell'Albo

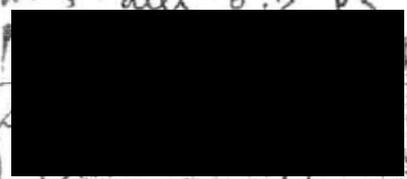
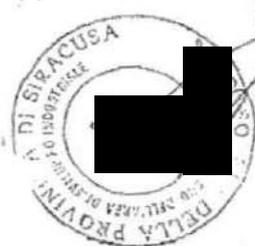
PRIO VOTE



### COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

autografo con del. Cons. A. C. C.  
n. 5 dell'8.2.02

ORDINE degli INGEGNERI della PROVINCIA  
di AGRIGENTO  
iscritto al N. 49 dell'Albo



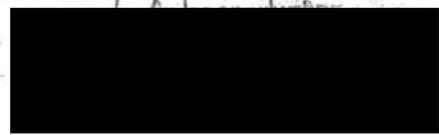
Elaborato modificato in conformità  
al Decreto Dir. n. 582/DRU  
del 13/11/2001

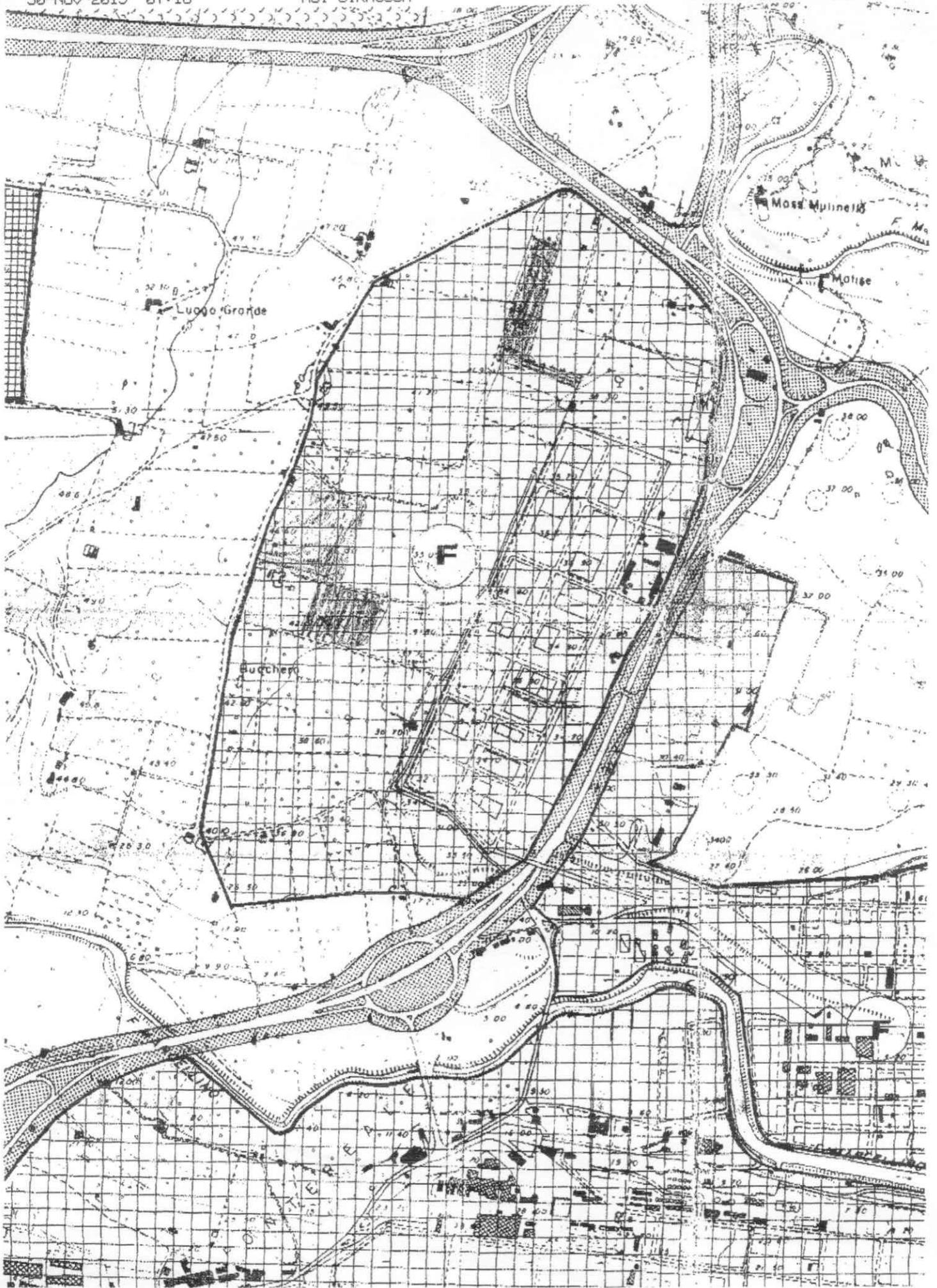
Il Progettista



### ORIGINALE CONSORZIO ASI - Siracusa Area Tecnica

Elaborato all'esito della delibera di  
Consiglio Generale n. 4 del 5/2/2002.



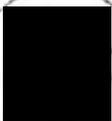


**CONSORZIO DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA  
PER LA ZONA SUD DELL'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE  
DELLA SICILIA ORIENTALE**

**VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ED AL REGOLAMENTO EDILIZIO  
APPROVATA CON DECRETO DIRIGENZIALE A.R.T.A.  
N. 827/D.D.G. DEL 04/08/2009**

**NORME DI ATTUAZIONE**

Siracusa, Ottobre 2009

IL PROGETTISTA  
  
  


CAPO 2°Norme generali relative a tutti gli Agglomerati

## ART. 8

Il P.R.A.S.I.S. definisce e delimita gli Agglomerati Industriali e le zone destinate a servizi ricadenti nel territorio dei Comuni di Siracusa, Priolo Gargallo, Melilli ed Augusta. -

Gli Agglomerati Industriali previsti dal P.R.A.S.I.S. nella suddetta zona sono i seguenti:

- Agglomerato "A" - Ricadente in territorio di Priolo Gargallo - Località Fondaco Nuovo e Magnisi - Destinato alla Grande Industria. -
- Agglomerato "B.1" - Ricadente in territorio di Melilli - Località Biggemi - Destinato alla grande Industria. -
- Agglomerato "B.2" - Ricadente in territorio di Melilli - Località Biggemi - Destinato alle piccole e medie industrie e artigianato. -
- Agglomerato "B.3" - Ricadente in territorio di Melilli - Località Marina di Melilli - Destinato alle piccole e medie industrie con attività connesse alla cantieristica navale, alla costruzione delle piattaforme petrolifere e delle grandi carpenterie metalliche ed in generale alle attività, che necessitano della vicinanza del mare. -
- Agglomerati "B.4" "B.5" "B.6" e "B.7" - Ricadenti in territorio di Priolo Gargallo - Località Biggemi e Castellaccio - Destinati alle piccole e medie industrie ed artigianato. -
- Agglomerati "C.1", "C.2", "C.3", "C.4" - Ricadenti in territorio di Augusta Località San Giorgio e Filonero - Destinati alle piccole e medie industrie ed artigianato. -
- Agglomerato "D" - Ricadente in territorio di Siracusa - Località Targia - Destinato alle piccole e medie industrie ed artigianato. -
- Agglomerato "E.1" - Ricadente in territorio di Melilli - Località Santa Caterini - Destinato alle piccole e medie industrie ed artigianato. -
- Agglomerato "E.2" - Ricadente in territorio di Melilli - Località Petrarò - Destinato alla piccola e media industria - Esso comprende uno stabilimento esistente per produzione di calce e relative cave. -
- Agglomerato "F" - Ricadente in territorio di Augusta - Destinato alla grande industria. -

- Agglomerato "G.1" - Ricadente in territorio di Melilli e Priolo Gargallo - Destinato alla grande industria. -
- Agglomerato "G.2" - Ricadente in territorio di Augusta - Località San Cusmano - Destinato alle piccole e medie industrie ed artigianato. -
- Agglomerato "G.3" - Ricadente in territorio di Melilli - Località Bondifè - Destinato alle piccole e medie industrie

Il P.R.A.S.I.S. individua inoltre le zone destinate a servizi (Zone "S") poste in prossimità degli Agglomerati sopraelencati.

Definisce e delimita altresì tre agglomerati (Vedasi Tav. a scala 1:100.000), tutti destinati all'insediamento di piccole e medie industrie ed artigianato nonché ad attività commerciali e a servizi connessi alle attività industriali e precisamente:

- un Agglomerato "I" a servizio del Comune di Avola;
- un Agglomerato "L" a servizio del Comune di Noto;
- un Agglomerato "M" a servizio dei Comuni di Lentini e di Carlentini.

Nel territorio di tutti i Comuni sopraelencati non sono rilasciate Concessioni edilizie per nuovi insediamenti industriali o artigianali né per altri edifici a servizio dell'industria e delle attività artigianali, se non ricadenti all'interno dei suddetti Agglomerati. -

Restano escluse dal suddetto divieto le concessioni edilizie, rilasciate dai Comuni per iniziative artigiane, ricadenti all'interno dei Piani P.I.P. (Piani per Insediamenti Produttivi) previsti dai Piani Regolatori Comunali, nonché gli insediamenti previsti da speciali disposizioni legislative.-

#### ART. 9

Negli agglomerati destinati alla grande industria (Agglomerati "A", "B1", "F", "G1") nonché negli Agglomerati per le piccole e medie industrie e per l'artigianato "B.2", "B.5", "C.1", "C.4", "D", "E.2", il Consorzio non opera con acquisti ed espropri, salvo che per la realizzazione di infrastrutture previste dal P.R.A.S.I.S.-

Nei restanti Agglomerati destinati alle piccole e medie Industrie ed all'artigianato, il Consorzio interviene ed opera di norma con acquisti od espropri, realizza le opere di urbanizzazione mediante progetti esecutivi approvati dal Comitato Direttivo secondo le disposizioni vigenti in materia di Opere Pubbliche e cede i singoli lotti, aventi le caratteristiche indicate dal successivo Art. 12, in base alle Norme della Legge

Regionale n. 1 del 4/01/1984 ed in base alle Norme dell'allegato Regolamento alle Ditte, che intendono realizzarvi il loro insediamento. -

Il Consorzio può rendere il parere di conformità e può autorizzare gli operatori economici, che siano proprietari o che dispongano legittimamente di lotti di terreno ricadenti all'interno degli Agglomerati per le piccole e medie industrie ed artigianato "di cui al comma che precede", a realizzare direttamente il loro insediamento produttivo sul lotto di cui dispongono ancor prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione, dopo che il Consorzio ha provveduto alla progettazione preliminare delle opere di urbanizzazione da realizzare nell'Agglomerato e dopo che il relativo progetto è stato approvato dal Comitato Direttivo. "Il suddetto progetto preliminare deve essere redatto in base alle Norme vigenti in materia di Opere Pubbliche ai sensi del D.P.R. n. 554/99. Esso potrà essere redatto per Comparti di ciascun agglomerato, Comparti che dovranno avere una superficie pari almeno ad 1/4 dell'agglomerato di riferimento"

L'attuazione degli insediamenti produttivi negli agglomerati di cui al comma 2 che precede, può avvenire anche mediante Piani di Lottizzazione Convenzionata di iniziativa dei privati o di Consorzi o di imprese artigianali che dimostrino di avere la disponibilità del 51% delle aree interessate.

I Piani di Lottizzazione dovranno essere estesi ad una superficie pari almeno ad 1/4 dell'agglomerato di riferimento e comunque non inferiore a 10.000 mq.

Essi debbono rispettare i Parametri Urbanistici ed Edilizi indicati all'art. 12 delle presenti Norme di Attuazione e sono soggetti inoltre alle seguenti Disposizioni Particolari: I Piani attuativi convenzionati sono ammessi a condizione che sia prevista all'interno dei lotti una superficie destinata ad aree verdi e a parcheggio non inferiore al 10% della superficie del lotto

L'insediamento produttivo da realizzare dovrà inoltre rispettare le seguenti condizioni:

- a) che il lotto di terreno destinato all'insediamento abbia le caratteristiche indicate dal successivo art. 12 delle presenti Norme e non interferisca con la viabilità e con i servizi previsti nel progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, approvato dal Comitato Direttivo del Consorzio. -
- b) che il lotto di terreno non sia intercluso, ma raggiungibile regolarmente anche da viabilità minore esistente, restando inteso che l'utilizzo di tale viabilità minore sarà temporaneo e quindi abbandonato, via via che sarà realizzata la viabilità definitiva prevista nei progetti esecutivi del Consorzio. -
- c) che l'insediamento sia conforme alle previsioni ed alle Norme del P.R.A.S.I.S..

Fino a quando non saranno completate le reti fognanti, i reflui potranno essere smaltiti attraverso sistemi autonomi oppure essere conferiti ad impianti di trattamento idonei, quali ad esempio il Depuratore Consortile di Priolo Gargallo, a mezzo di autoespurgo autorizzati e sempre nel rispetto della Legge Reg.le n. 27 del 15/05/1986.

#### ART. 10

In tutti gli Agglomerati indicati al precedente Art. 8 e secondo le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del Piano relative alla zonizzazione, sono previste aree aventi le seguenti destinazioni:

- a) Aree per grandi industrie;
- b) Aree per piccole e medie industrie, per artigianato, nonché per attività e depositi commerciali all'ingrosso, per centri direzionali e di servizi collegati con le attività industriali;
- c) Aree destinate all'insediamento di attrezzature per servizi generali;
- d) Aree per attrezzature portuali e ferroviarie. -

Per la utilizzazione delle aree comprese nei vari Agglomerati della zona industriale valgono le seguenti norme di carattere generale:

- 1) per il lotti confinanti con strade statali, provinciali e comunali le distanze minime delle edificazioni a protezione delle strade, per quanto non in contrasto con le previsioni di piano, sono quelle previste dal Decreto Ministeriale dell'1/04/1968;
- 2) Per quanto riguarda le distanze dalle sedi ferroviarie, ai sensi del D.P.R. n. 753 dell'11/07/1980, gli edifici dovranno distare metri 30,00 dalla più vicina rotaia, mentre le recinzioni dovranno distare mt. 6,00 dalla più vicina rotaia;
- 3) Per le nuove costruzioni da realizzare in prossimità della riva del mare e più precisamente nella fascia di mt. 300,00 dalla battigia, ed in prossimità degli argini dei fiumi e torrenti dovranno osservarsi le norme della Legge n. 431/1985 (Legge Galasso). -

Dato che la precitata legge n. 431/1985 non esercita un vincolo di preclusione assoluta, ma solo un vincolo cautelativo, i progetti per i nuovi insediamenti ricadenti anche parzialmente all'interno delle fasce protette, indicate nelle Tavole del Piano a scala 1:10.000, relative ai vincoli esistente sul territorio (Tav. n. 7/a, 7/b, 7/c e 7/d)

dovranno essere sottoposti al preventivo esame e parere della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Siracusa. -

- 4) Le recinzioni dei lotti verso strada dovranno essere arretrate metri 6,00 dal ciglio della strada e nelle suddette fasce libere il Consorzio, potrà collocare, ove necessario, ed a suo insindacabile giudizio, i servizi consortili (rete idrica, rete fognante, rete telefonica, rete elettrica ecc...)
- 5) Le altezze massime degli impianti saranno fissate in base alle esigenze tecniche di processo e di lavorazione di ogni singolo insediamento. -

Per gli edifici destinati ad uffici, ad attività commerciali ed a servizi in genere, l'altezza massima non sarà superiore a mt. 15,00, misurata fino al livello di gronda. -

- 6) Nei progetti dei nuovi insediamenti dovranno prevedersi all'interno del lotto appositi spazi da destinare a parcheggio, da dimensionare in rapporto al numero dei dipendenti presenti in ogni turno, al fine di escludere l'occupazione per parcheggio delle sedi stradali e delle aree libere destinate ad altri servizi. -

Inoltre i progetti devono obbligatoriamente prevedere un locale attrezzato per pronto soccorso. -

- 7) Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, come definiti dall'Art. 20 della Legge Reg.le 27/12/1978 n. 71, previo parere di conformità del Consorzio per gli interventi, che richiedono il rilascio della Concessione Edilizia. -

Oltre agli interventi suddetti, in tutti gli Agglomerati sono altresì consentiti, sin dalla data di adozione del presente Piano Regolatore, al fine di migliorare la funzionalità degli impianti esistenti, gli interventi di ammodernamento, di riconversione e di ampliamento, anche con lavori di demolizione e di ricostruzione degli edifici esistenti, previa autorizzazione del Comitato Direttivo del Consorzio.

Gli eventuali ampliamenti non dovranno in nessun caso superare il limite di utilizzazione del lotto previsto dal successivo Art. 11 per la grande industria e dal successivo Art. 12 per le piccole e medie industrie. -

## ART. 11

## AREE PER GRANDI INDUSTRIE

L'utilizzazione delle aree destinate alle grandi industrie avverrà con l'osservanza delle Norme che seguono. -

Gli impianti ed i fabbricati da realizzare potranno occupare una superficie non superiore ai 2/3 della superficie totale disponibile, restando inteso che nel computo della superficie coperta non saranno considerate le aree occupate da piloni, tubazioni aeree, nastri trasportatori, silos, cabine elettriche e telefoniche, tettoie per parcheggi, caselli di custodia. -

Il distacco dei fabbricati dalle recinzioni verso la strada sarà non inferiore a mt. 20,00 con eccezione dei caselli di custodia, da ubicare in corrispondenza dei cancelli di ingresso con altezza non superiore a mt. 4,50 e per le tettoie per i parcheggi dei veicoli. -

Il distacco dei fabbricati e degli impianti dagli altri confini sarà non inferiore a mt 15,00. -

Sono ammessi, nell'ambito dei 2/3 della superficie consentita per la edificazione, fabbricati per abitazione in misura non superiore a 0,03 metri cubi per metro quadrato di lotto industriale, unicamente ad uso del personale di custodia e del personale, la cui presenza permanente è indispensabile per la sorveglianza degli impianti. -

Sono inoltre ammessi, sempre nell'ambito dei 2/3 destinato all'edificazione, fabbricati per Uffici e per servizi generali. -

Resta inteso che i fabbricati per Uffici sono ammessi nella misura indispensabile alla direzione e alla amministrazione delle attività di fabbrica. -

Nei progetti di nuove industrie può essere prevista la costruzione di un locale mensa con cucina. Tale locale, se previsto, dovrà essere dimensionato con una superficie netta non inferiore a mq. 1,50 per ogni persona prevista in fabbrica durante il turno di giorno, all'epoca del completamento di tutti gli impianti da realizzare nel lotto. -

Norme per il settore "G.A" dell'agglomerato "G"  
destinato al recupero ambientale

In particolare il Piano Regolatore individua nell'ambito dell'Agglomerato "G.1", destinato alla grande industria e precisamente



## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 10/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: FOTOVOLTENERGY S.R.L.</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di SIRACUSA</b> <b>FOTOVOLTENERGY S.R.L. con sede in SIRACUSA C.F.: 01667290892</b>

#### 1. Immobili siti nel Comune di AUGUSTA(Codice A494) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
				ha are ca							Dominicale	Agrario		
1	75	314		-	PASCOLO	2	2	16	96		Euro 22,41	Euro 5,60	FRAZIONAMENTO del 18/09/2009 n. 208748.1/2009 in atti dal 18/09/2009 (protocollo n. SR0208748) presentato il 18/09/2009	
2	75	317		-	AGRUMETO	3		07	76	E1	Euro 19,44	Euro 9,62	FRAZIONAMENTO del 18/09/2009 n. 208748.1/2009 in atti dal 18/09/2009 (protocollo n. SR0208748) presentato il 18/09/2009	

**Totale: Superficie 02.24.72    Redditi: Dominicale Euro 41,85    Agrario Euro 15,22**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FOTOVOLTENERGY S.R.L. con sede in SIRACUSA	01667290892*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/03/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 6714.1/2010 in atti dal 22/04/2010 Repertorio n.: 32907 Rogante: ██████████ Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 10/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: SOLARPEC S.R.L.</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di SIRACUSA</b> <b>SOLARPEC S.R.L. con sede in PACE DEL MELA C.F.: 03055240836</b>

### 1. Immobili siti nel Comune di AUGUSTA(Codice A494) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	75	311		-	PASCOLO	2	2	39	34		Euro 24,72	Euro 6,18	FRAZIONAMENTO del 18/09/2009 n. 208748.1/2009 in atti dal 18/09/2009 (protocollo n. SR0208748) presentato il 18/09/2009	

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOLARPEC S.R.L. con sede in PACE DEL MELA	03055240836*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/03/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 6716.1/2010 in atti dal 22/04/2010 Repertorio n.: 32909 Rogante: [REDACTED] Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 10/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: MEGSOLAR S.R.L.</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di SIRACUSA</b> <b>MEGSOLAR S.R.L. con sede in AUGUSTA C.F.: 01660650894</b>

#### 1. Immobili siti nel Comune di AUGUSTA(Codice A494) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	75	163		-	PASCOLO	2	1	12	77		Euro 11,65	Euro 2,91	Tabella di variazione del 16/12/2008 n. 2726.1/2008 in atti dal 16/12/2008 (protocollo n. SR0249062) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262	Annotazione
2	75	164		-	PASCOLO	2		67	99		Euro 7,02	Euro 1,76	Tabella di variazione del 16/12/2008 n. 2727.1/2008 in atti dal 16/12/2008 (protocollo n. SR0249063) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262	Annotazione
3	75	261		-	SEMINAT IVO	2		31	65		Euro 17,16 L. 33.233	Euro 4,09 L. 7.913	VARIAZIONE D'UFFICIO n. 4.6/1995 in atti dal 17/02/1995	

**Immobile 1: Annotazione:** variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2008) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

**Immobile 2: Annotazione:** variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2008) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

**Totale: Superficie 02.12.41    Redditi: Dominicale Euro 35,83    Agrario Euro 8,76**

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 10/06/2015

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MEGSOLAR S.R.L. con sede in AUGUSTA	01660650894*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/03/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 6715.1/2010 in atti dal 22/04/2010 Repertorio n.: 32908 Rogante: [REDACTED] Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica