

Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI

00197 ROMA - VIALE PARIOLI N.90 -
TEL.(06) 8552850 - (06) 8542630 (FAX) -

Egr. Dott. Giorgio Lener

Liquidatore giudiziale Concordato

preventivo omologato n°71/2021–

OSTILIA S.rl.”

Roma, 29.05.2026

Faccio seguito alla sua richiesta di aggiornamento sulla situazione urbanistica dei terreni di proprietà della Ostilia s.r.l. siti in Comune di Cerveteri – loc. Campo di Mare. In particolare:

- di verificare lo stato di avanzamento in Regione delle due varianti adottate dal Comune e i tempi della possibile approvazione
- di verificare la difformità indicata nel Programma di Liquidazione relativa alla quantificazione fondiaria dei terreni indicati nelle perizie agli atti a firma dell’Ing. Belcastro, degli Architetti Aledda e Rocca e dell’ing. De Blasi.

In riferimento al primo punto

In considerazione del lungo tempo trascorso dalle ultime interlocuzioni con il Comune di Cerveteri aventi ad oggetto l’iter di approvazione delle Varianti al PRG (Speciale e Generale), il sottoscritto il giorno 26.05.2026 ha effettuato una riunione, tramite piattaforma Teams, con l’Ing. Manuela Lasio, Dirigente dell’Area 4 – Assetto, Uso e Sviluppo del Territorio del Comune di Cerveteri, al fine di verificare lo stato di avanzamento presso la Regione delle varianti adottate dal Comune (Variante Generale al PRG e Variante Speciale), nonché le tempistiche previste per la possibile approvazione delle stesse.

Dall’incontro avuto è emerso che:

- 1) In merito alla Variante Generale al Piano Regolatore Generale (PRG), a seguito della quale potrà essere avviato il PrInt, l'iter amministrativo risulta già in corso e allo stato attuale il Comune sta procedendo alla fase di redazione delle controdeduzioni da parte dei tecnici incaricati. Successivamente, il relativo rapporto verrà trasmesso alla Regione e agli Enti competenti ai fini dell'acquisizione dei prescritti pareri.

Conclusa tale fase, la Variante sarà analizzata in Conferenza Stato-Regioni per l'approvazione finale. A seguito dell'approvazione definitiva, il Comune provvederà all'emanazione della relativa Delibera.

Solo successivamente si potrà procedere con la definizione del Piano Attuativo attraverso un Programma Integrato di Intervento e con la stipula dell'apposita Convenzione.

Le tempistiche complessive di approvazione, allo stato attuale sono di difficile quantificazione, in quanto strettamente connesse ai tempi istruttori e ai pareri degli enti sovraordinati coinvolti nel procedimento. Ottimisticamente l'iter approvativo potrebbe concludersi entro il 2027.

- 2) Per quanto concerne, invece, la Variante Speciale Campo di Mare, è già stato redatto il rapporto di impatto ambientale e il Comune risulta pronto alla trasmissione della documentazione alla Regione.

La Variante sarà esaminata dal Comitato Regionale competente e pertanto, l'iter procedurale è più snello, essendo la stessa stata redatta nel rispetto della Legge Regionale n. 28.

Per quanto riguarda i tempi di approvazione i tecnici comunali confidano di poter concludere l'iter amministrativo con l'approvazione della Variante Speciale entro il corrente anno solare.

In riferimento al secondo punto:

Perizia Ing. Maurizio Belcastro

Il tecnico analizza i beni di proprietà della Soc. Ostilia e li divide secondo la loro specifica destinazione.

In merito ai terreni suscettibili di futura edificabilità una volta approvata dalla Regione Lazio la Variante Speciale di riqualificazione urbanistica, identifica le seguenti particelle censite al N.C.T. del Comune di Cerveteri ai fogli 53 e 55 per una consistenza di m² 20.150. Nella tabella che segue vengono elencate le singole particelle con la relativa consistenza in m² e la destinazione per la variante speciale. Le superfici indicate corrispondono alle superfici catastali.

Lotto	Foglio	part.	Destinazione Variante Speciale	Sup. fondiaria (m²)
1	53	780	Verde Privato Attrezzato	46,00
1	53	779/p	Verde Privato Attrezzato	571,00
Totale Lotto 1				617,00
2	55	1484	Aree Residenziali a media densità (Ier 0,35 mq/mq)	5.088,00
2	55	1486	Aree Residenziali a media densità (Ier 0,35 mq/mq)	2.400,00
Totale Lotto 2				7.488,00
3	55	689	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	96,00
3	55	742	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	67,00
3	55	714	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	9,00
3	55	739	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	1.119,00
3	55	734	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	1.119,00
3	55	730	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	1.119,00
3	55	724	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	1.119,00
3	55	754	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	335,00
3	55	755	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	378,00
3	55	756	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	398,00
3	55	757	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	400,00
3	55	758	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	119,00
3	55	759	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	190,00
3	55	760	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	24,00
3	55	761	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	12,00
3	55	762	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	97,00
3	55	776	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	60,00
3	55	769	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	60,00
3	55	768	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	60,00
3	55	767	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	8,00
3	55	766	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	53,00
3	55	772	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	51,00
3	55	765	Aree Residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)	61,00
Totale Lotto 3				6.954,00
4	53	89	Aree turistico-ricettive (Ier 0,2 mq/mq)	720,00
4	53	102	Aree turistico-ricettive (Ier 0,2 mq/mq)	1.366,00
4	53	22	Aree turistico-ricettive (Ier 0,2 mq/mq)	177,00
4	53	1039/p	Aree turistico-ricettive (Ier 0,2 mq/mq)	2.828,00
Totale Lotto 4				5.091,00
Totale				20.150,00

Perizia Ing. De Blasi

Il tecnico analizza i terreni di proprietà della Soc. Ostilia in parte oggetto di Comodato d'uso ed in parte compresi all'interno della Perimetrazione del Nucleo Abusivo del Comprensorio di Campo di Mare da destinare all'edificazione aggiuntiva che il Nuovo PRG individua in 16.000 mq di SUL, di cui l'80% residenziale (mq. 12.800), mentre il restante 20% ricettivo/turistico (mq. 3.200).

Aree a destinazione residenziale:

indice di fabbricabilità pari a 0,35 mq/mq:

sup. fond. mq. 26.638 x 0,35 = mq. 9.323 di SUL

indice di fabbricabilità pari a 0,2 mq/mq:

sup. fond. mq. 18.412 x 0,20 = mq. 3.682 di SUL

Aree a destinazione turistica

indice di fabbricabilità pari a 0,20 mq/mq

sup. fond. mq. 14.750 x 0,20 = mq. 2.950 di SUL

Superficie edificabile complessiva

mq (9.323 + 3.682 + 2.950) = mq. 15.956 di SUL

La superficie complessiva fondiaria dei lotti risulta pari a 59.800 mq

Perizia Arch. Aledda/Rocca

I tecnici analizzano il patrimonio della Soc. Ostilia con riferimento anche ai Lotti edificabili residui (lotti interclusi e quantità edificatorie residue previsti dalla Variante).

Viene indicata la superficie complessiva fondiaria dei lotti interclusi pari a 57.888,00 mq e le quantità edificatorie residue previsti dalla Variante pari a 15.574,00 mq.

I terreni sono quelli individuati nella Tavola P.03 Zonizzazione di Dettaglio della Variante Speciale adottata, zonizzati come aree residenziali a media densità (1er 0,35 mq/mq), aree Residenziali a bassa densità (1er 0,2 mq/mq), e aree turistico ricettive (1er 0,2 mq/mq).

In conclusione dal confronto tra le tre Perizie emerge che l'ing. Belcastro individua una serie di particelle, ma non tutte quelle rientranti secondo gli elaborati prescrittivi della Variante Speciale di PRG nei Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi tant'è che la superficie indicata risulta molto al di sotto di quella complessiva di proprietà della Ostilia sulla base della quale viene definita la capacità edificatoria, implicitamente confermata anche dallo stesso Ing. Belcastro. Viceversa le perizie dell'ing. De Blasi e degli architetti Aledda/Rocca assumono un valore della superficie complessiva dei lotti, senza analizzare singolarmente le particelle oggetto di esame. Tuttavia la quantificazione fondiaria dei terreni è paragonabile tra loro e verosimilmente rappresenta quella complessiva generata dalla somma di tutte le particelle catastali facenti parte della Variante Speciale di PRG "Campo di Mare".

Il sottoscritto restando a disposizione per qualsiasi chiarimento porge distinti saluti.

Ing. Marcello Scifoni