

Consorzio ASI Salerno
Protocollo in Uscita num:
608
Data Protocollo: 02/02/2023



RELAZIONE DI STIMA LOTTI AREE CRATERE

Consorzio ASI Salerno

Nucleo Industriale di Buccino (SA)

Lotto n. 10– ex Nardi Europa S.p.A.

Sommario

1. PREMESSA
 2. OPERAZIONI PRELIMINARI ESEGUITE
 3. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
 4. INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI E DEI PARAMETRI URBANISTICI
 5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
 6. STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE
 7. CRITERI DI STIMA
 8. CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE
 9. CONCLUSIONI
- ALLEGATI

1. PREMESSA:

Il sottoscritto *Geom. Massimo Pisaturo*, Funzionario del Consorzio ASI di Salerno, su espressa richiesta del Responsabile dell'Area Legale del medesimo Consorzio di redigere perizia di stima del Lotto n. 10 – Nucleo Industriale di Buccino – ex Stabilimento Nardi Europa S.p.A..

2. OPERAZIONI PRELIMINARI ESEGUITE

Al fine di redigere la perizia di stima dell'immobile è stata consultata tutta la documentazione reperibile presso il Consorzio ASI riguardante l'opificio in oggetto, recandosi inoltre presso l'opificio per valutare le condizioni dell'immobile e per redigere una dettagliata documentazione fotografica.

3. INIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato nell'**Area Industriale di Buccino – Lotto N. 10**; l'insediamento è stato realizzato in attuazione dell'art. 32 della Legge 14.05.1981 n. 219, giusto Decreto del 25/02/1985, dalla Ditta Nardi Europa S.p.A. ammessa al contributo previsto dalla legge suindicata per la realizzazione di uno stabilimento industriale destinato alla produzione di caravans, autocaravans e verande.

4. INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI E DEI PARAMETRI URBANISTICI

I beni oggetto di stima sono costituiti da un appezzamento di terreno con entrostanti fabbricati industriali adibiti a produzione, palazzina uffici e servizi, cabina Enel, ripostati in catasto nel comune di Buccino al fol. 55 particella 1000 (ex 730,735,745 e 754).

Il lotto ha un'estensione di circa mq. 41.267, con una superficie coperta di mq. 13.549,00.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie mq</i>
Capannone	12.540
Palazzina Uffici	330
Palazzina Servizi	490
Palazzina Custode	145
Cabina Enel e stazione decompressione Gas	44
Sistemazioni Esterne	27.718

L'attività edilizia ed urbanistica risulta disciplinata dallo strumento urbanistico vigente del comune di Buccino, giusto certificato di Destinazione Urbanistico rilasciato dal Comune di Buccino in data 06/12/2022 prot. 9053 (*cfr certificato allegato*).

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lo stabilimento è ubicato nel Comune di Buccino nella zona industriale su di un lotto di mq. 41.267,00 circa, esso confina ad est con lotto 15 e 24, ovest con lotto 9, a nord, dove è ubicato l'ingresso principale, e a sud con strada consortile.

Proprietario dell'opificio industriale con annesso pertinenze, *giusto decreto di trasferimento n° 156904 del 07/05/2007*, è il Consorzio ASI con sede in Via G. Verdi, 23/G Parco Arbostella.

Il complesso industriale è composto da:

- Capannone;
- Palazzina uffici;
- Palazzina servizi;
- Palazzina Custode;
- Cabine ENEL e stazione decompressione Gas.

- **Stabilimento**

L'edificio, di che trattasi, si presenta in pianta regolare su unico livello con una superficie totale coperta di mq. 12.540,00, mentre l'altezza utile, dal calpestio all'intradosso delle travi è di ml. 7,50. L'opificio è realizzato con strutture portanti in

conglomerato cementizio precompresso. La copertura allo stesso modo è rappresentata da travi arcate tra le quali poggiano dei pannelli di copertura.

La tampagnatura esterna è in pannelli modutari di conglomerato cementizio prefabbricato ottenuta da paretine a tutt'altezza. La pavimentazione interna è di tipo industriale. Le porte di comunicazione e di accesso dall'esterno sono in ferro.

- **Palazzina Uffici**

La palazzina, distaccata rispetto al capannone industriale, si presenta su due livelli destinati interamente ad uffici. Essa si presenta con una superficie coperta di mq. 330,00, mentre l'altezza di interpiano per il piano terra è pari a ml. 3,75 e per il piano primo di ml. 2,95. La palazzina è realizzata con strutture portanti in conglomerato cementizio e presentano le seguenti caratteristiche strutturali: tramezzature in laterizio forato, pavimenti e rivestimenti dei locali servizi in piastrelle di maiolica. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetri camera, i controsoffitti a pannelli fonoassorbenti. I vari ambienti sono rifiniti per uso civile e dotati degli impianti idrosanitari, elettrico e di riscaldamento nonché di impianto antincendio, seppure in condizioni manutentive precarie.

- **Palazzina Servizi e Mensa**

La palazzina, anch'essa distaccata rispetto al capannone industriale, si presenta su due livelli. Essa si presenta con una superficie coperta di mq. 490,00, mentre l'altezza di interpiano per il piano terra è pari a ml. 3,75 e per il piano primo di ml. 2,95. L'edificio, pressoché identico all'altra palazzina, è realizzato con strutture portanti in conglomerato cementizio e presentano le seguenti caratteristiche strutturali: tramezzature in laterizio forato, pavimenti e rivestimenti dei locali servizi in piastrelle di maiolica. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetri camera, i controsoffitti a pannelli fonoassorbenti. I vari ambienti sono rifiniti per uso civile e dotati degli impianti idrosanitari, elettrico e di riscaldamento nonché di impianto antincendio, seppure in condizioni manutentive precarie.



- **Palazzina abitazione custode**

La palazzina, distaccata rispetto agli altri edifici, si presenta su unico livello con una superficie coperta di mq. 145,00 e con un'altezza di ml. 3,85. L'edificio, pressoché identico alle altre palazzine è realizzato con strutture portanti in conglomerato cementizio e presentano le seguenti caratteristiche strutturali: tramezzature in laterizio forato, pavimenti e rivestimenti dei locali servizi in piastrelle di maiolica. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetri camera, i controsoffitti a pannelli fonoassorbenti. I vari ambienti sono rifiniti per uso civile e dotati degli impianti idrosanitari, elettrico e di riscaldamento nonché di impianto antincendio, seppure in condizioni manutentive precarie.

- **Cabina ENEL e stazione di decompressione Gas**

La cabina è realizzata con struttura mista in muratura di lapillo e cemento armato. Essa è suddivisa in due ambienti uno a disposizione dell'ENEL, uno a disposizione dell'utenza. Presenta una superficie di circa mq. 44,00 ed un'altezza interna è di mt. 3,00.

- **Sistemazioni esterne ed impianti**

Le reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue, separate, sono costituite da pozzetti con griglie metalliche o copertura in ghisa, e tubazioni in p.v.c. tipo pesante.

Esiste l'impianto di illuminazione esterna, di protezione dalle scariche atmosferiche e di messa a terra. La recinzione del lotto è costituita da un muretto in calcestruzzo e sovrastanti elementi metallici. I piazzali sono rifiniti con manto di asfalto.

6. STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Per quanto concerne lo stato di conservazione e di vetustà dell'immobile come appare anche dalle foto allegate, sembrerebbero eseguiti interventi di manutenzione che hanno interessato gli edifici e le pertinenze del lotto. Ecco perché l'opificio presenta



minimi segni di logoramento dovuto all'abbandono delle strutture innanzi descritte e a infiltrazioni sia nel capannone che nelle palazzine, molto più evidenti in quella del custode. Mestre i piazzali e la viabilità sono in discrete condizioni di conservazione.

7. CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della nostra stima, considerata l'ordinarietà costruttiva dell'opificio, si adotterà la stima sintetica comparativa, noto il più probabile valore di mercato per la zona in esame, sulla base dei prezzi unitari di mercato praticati nella zona e relativi ad immobili (suolo e fabbricati) aventi caratteristiche analoghe a quelle da stimare, anche con riferimento ai valori immobiliari, opportunamente tarati, forniti dall'Agenzia del Territorio per zona analoghe, con successiva applicazione di coefficienti per tener conto delle seguenti condizioni:

- 1 Vetustà: tiene conto del deterioramento irreversibile degli elementi non sostituibili del complesso edilizio ed è dato dal rapporto fra l'età del fabbricato e la sua durata attesa.
- 2 Obsolescenza funzionale: è legata all'attualità di impianti e finiture ed alla concezione stessa dell'immobile (struttura, materiali, distribuzione interna dei locali, etc.), che si evolvono seguendo il progresso tecnologico, le norme e gli orientamenti della società; tale coefficiente tiene pertanto conto del deprezzamento a causa della minore razionalità e funzionalità del fabbricato, in relazione alla funzione svolta, spesso riconducibile al progresso tecnologico o all'avvento di nuove norme tecniche (relative al contenimento energetico, al confort acustico, alla sicurezza nei luoghi di lavoro, etc.) che rendono l'opificio, a parità di altre condizioni, meno appetibile sul mercato rispetto ad uno costruito con tecnologie più moderne.
- 3 Stato conservativo ed elementi specifici: tiene conto dei danni indotti da eventi straordinari, non riconducibili all'ordinario invecchiamento dell'edificio, dallo stato d'abbandono, di eventuali costi da sostenere per il completamento di porzioni di opificio o per la bonifica del sito, ivi compresa quella relativa alla



presenza di amianto. Tale coefficiente può pertanto essere visto come un costo di costruzione per completare l'opificio e per portarlo nelle condizioni di ordinario degrado in relazione alla sua vetustà. Inoltre con tale coefficiente è possibile portare in conto anche caratteristiche specifiche dell'edificio che possono influenzare negativamente la sua commerciabilità.

Il valore di mercato è influenzato anche dalle dimensioni dell'opificio, con quelli di dimensione inferiore che presentano un prezzo unitario più alto in virtù della maggior commerciabilità. Altro fattore che influenza il prezzo è senz'altro la facilità o meno di conversione dell'opificio dato che strutture facilmente adattabili a differenti processi lavorativi godono evidentemente di una maggior domanda.

Il lotto in oggetto ha una estensione particolarmente rilevante rispetto a quelle che sono le dimensioni medie dei lotti industriali nel contesto immobiliare di riferimento, pertanto nell'individuazione del valore medio unitario si è tenuto conto di tale caratteristica che ne limita la commerciabilità. Il valore medio unitario di mercato onnicomprensivo, tenendo conto delle pertinenze e delle aree esterne attrezzate, è stato pertanto considerato pari a 500,00 €/mq di superficie coperta, nel caso di edifici in perfetto stato di conservazione, considerato un valore di mercato pari a 18,00 €/mq per area simili a quella in oggetto, viene considerato 16,50 €/mq (calcolata secondo i criteri di cui all'art. 37 DPR 327/01, modificato dai commi 89 e 90 dell'art. 2 della Legge n. 244 del 24/12/07 – Finanziaria 2008).

I fattori di deprezzamento, come detto sopra, sono costituiti dal deterioramento fisico attribuibile all'uso ed al passare del tempo (vetustà), dai danni attribuibili ad eventi straordinari o ad interventi dell'uomo, dall'incuria, dal decadimento reddituale dovuto al crescere della manutenzione straordinaria nel tempo, dall'obsolescenza tecnologica, funzionale ed economica di ogni singolo elemento e di tutto il complesso, dalla onerosità della riconversione in relazione alle caratteristiche dell'opificio, dalla necessità di effettuare bonifiche del sito, etc..

Il primo fattore di deprezzamento è quello indotto dal particolare stato conservativo del fabbricato e da eventuali fattori specifici che ne influenzano negativamente il prezzo rispetto ad altri immobili industriali nel mercato di riferimento, che, come sopra specificato, assume il valore di un costo di ricostruzione per porre



rimedio a danni causati da particolari eventi, dallo stato d'abbandono, da eventuali completamenti e bonifiche da effettuarsi sul sito, ivi compresa la rimozione di rifiuti, dalla difficoltà nell'effettuare la riconversione, etc.. Attraverso questo coefficiente si tiene conto anche dei costi da sostenere per la gestione della copertura costituita da cemento/amianto e delle caratteristiche specifiche dell'immobile che influenzano negativamente la collocazione sul mercato, quali l'altezza interna, che si presenta bassa rispetto agli standard industriali, ed all'assenza in buona parte della zona produzione di illuminazione ed areazione naturale. Al valore ottenuto applicando il primo coefficiente va quindi applicato il deprezzamento dovuto alla vetustà e alla obsolescenza si fa ricorso alla relazione proposta dell'Unione Europea degli Esperti Contabili, che per plurimi tentativi hanno dimostrato come il deprezzamento sia funzione della percentuale di vita del fabbricato secondo la seguente relazione

$$K = \frac{\left(\frac{n}{N} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

dove:

n = numero di anni di vita del fabbricato all'attualità

N = vita utile del fabbricato

Tale formula può essere utilizzata sia per il calcolo della vetustà che per l'obsolescenza, andando ad applicarla separatamente al valore degli elementi del fabbricato soggetti a vetustà e a quelli soggetti ad obsolescenza. In letteratura generalmente si stima che, per fabbricati industriali di caratteristiche simili a quello in oggetto, la vetustà interessa all'incirca il 65% del fabbricato, mentre l'obsolescenza il restante 35%.

Nel caso dell'opificio in oggetto si può inoltre ritenere la vita utile delle parti strutturali del fabbricato (soggette a vetustà) si attesti attorno ai 50 anni, mentre la vita utile di impianti, finiture, elementi, infissi, etc. (soggetti ad obsolescenza), è pari all'incirca alla metà, ovvero 25 anni.

In base a queste considerazioni, si può pertanto stimare il deprezzamento dovuto a vetustà fisica ed obsolescenza funzionale attraverso la seguente relazione.

$$V_d = V \cdot [1 - (k_1 + k_2)]$$



dove:

V_d = Valore deprezzato per vetustà ed obsolescenza

V = Valore iniziale, ottenuto tenendo conto del reale stato di completamento dell'opificio, dei danni, delle bonifiche da effettuarsi, etc., attraverso il coefficiente "Stato di conservazione"

$$K_1 = 0,65 \times \frac{\left(\frac{n}{N_1} \cdot 100 + 20 \right)^2}{140} - 2,86; \text{ con } N_1 = 50 \quad (\text{vetustà})$$

$$K_2 = 0,35 \times \frac{\left(\frac{n}{N_2} \cdot 100 + 20 \right)^2}{140} - 2,86; \text{ con } N_2 = 25 \quad (\text{obsolescenza})$$

La seguente tabella riporta i risultati ottenuti attraverso l'applicazione di quanto sopra esposto.

Anno di costruzione =	1990
Anni =	32
Vetustà (V) =	45,50
Obsolescenza (O) =	100,00
Stato di Conservazione (C) =	40,00

Superficie	Estensione mq	Prezzo unitario €/mq	Valore Iniziale	Deprezzamento			Valore Attuale
				V	O	C	
Coperta	13.549,00	500,00	€ 6.774.500,00	0,46	1,00	0,40	€ 1.439.919,98
Scoperta	27.718,00	16,50	€ 457.347,00				€ 457.347,00
Sommano			€ 7.231.847,00				€ 1.897.266,98

Ne consegue che il più probabile valore di mercato da attribuire all'opificio industriale oggetto della suindicata stima, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, risulta essere in cifra tonda:

V = € 1'897'267,00
(diconsi Euro unmilioneottocentonovantasetteduecentosessantasette/00)

8. CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE

Determinato il valore dell'opificio si andrà ora a fissare il più probabile canone di locazione. Esso verrà ricavato direttamente dal predetto valore di mercato dell'immobile individuato, moltiplicato per un coefficiente pari al 4 % del predetto valore.

Detto coefficiente, peraltro conforme ai valori tipici di estimo, risulta del tutto coerente, una volta depurato del deprezzamento, con gli attuali valori tipici di locazione per zone analoghe, forniti dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

$$\text{€ } 1'897'267,00 \quad \times \quad 4 \% \quad = \quad \text{€ } 75.890,68$$

9. CONCLUSIONI

Serenamente si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a **€ 1'897'267,00**, e che il canone annuo per detto immobile è stato determinato in **€ 75.890,68**

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidato.

Il Tecnico
Geom. Massimo Pisaturo
~~CONSORZIO A.S. SALERNO~~
geom. M. Pisaturo

ALLEGATI

V.A.S.I.



Consorzio ASI Salerno
Protocollo in Entrata num:
5654
Data Protocollo: 07/12/2022



COMUNE DI BUCCINO

(Provincia di Salerno)

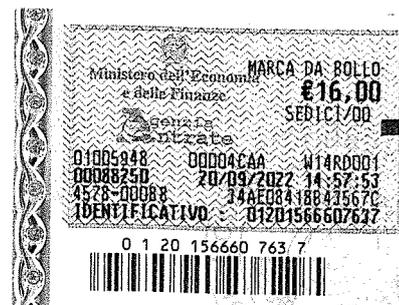
P.zza Municipio,1 - c.a.p. 84021 - tel./fax. 0828 951008
sito: www.comune.buccino.sa.it - mail: utc@pec.comune.buccino.sa.it
C.F. 820003670658 - P. IVA 00787310655

UFFICIO TECNICO - SETTORE 2

PROT. N. 9053 06 DIC. 2022

Buccino, li 6_12_2022

A. Lopez
7/12/2022
9



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380)

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Settore 2

- Visto il vigente Piano Urbanistico del Comune di Buccino
- Vista la richiesta presentata il giorno **21/07/2022** ed acquisita al prot. gen al n. **5281** dalla dott.ssa Marianna Del Vecchio in qualità di Responsabile dell'Area Tecnico Amministrativa dell'ASI di Salerno

CERTIFICA

che i terreni sotto elencati sono classificati secondo lo Strumento Urbanistico vigente come di seguito:

Foglio:55

Particella:1000

Sup(mq):40.889,00

Ambito
Urbano

Zona omogenea
ZONA D

%
100,16

Sup (mq)
40.889,00

La superficie ricadente nel ZONA D pari a **40.889,00 mq** è così ripartita
AREA INDUSTRIALE ESISTENTE Di16

40.889,00 mq

Vincoli e aree soggette a tutela ai sensi del D.Lgs 42/04:

AdB Rischio frane
R1

(%)
100,16

Sup(mq)
40.889,00

Si rilascia a richiesta della dott.ssa Marianna Del Vecchio in qualità di Responsabile dell'Area Tecnico Amministrativa dell'ASI di Salerno, per uso stipula atto notarile.

Diritti Tecnici Pagati :

Diritti Segreteria Pagati : euro 25,26

Il responsabile
Ufficio Tecnico -Settore 2

Ing. Piercarlo GARGIULO

Si fa salva ogni eventuale ulteriore aggiornamento e/o apposizione di vincoli non riportati per i quali si rimanda agli Organi preposti alla tutela degli stessi.

** Le superfici computate sono le risultanze dell'elaborazione meccanica di intersezione tra lo stralcio catastale fornito tramite SISTER e certificate dall'Agenzia del Territorio e gli strati informativi delle Destinazioni Urbanistiche del vigente Strumento e di quello adottato in Consiglio Comunale.*

Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione

ART.9.c

ZONE OMOGENEE D.i.16

Nella Zona Omogenea Di 16 sono ammessi esclusivamente insediamenti artigianali ed industriali di piccola, media e grande dimensione.

Nella Zona Omogenea Di 16 sono consentiti interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia nei limiti fissati dai parametri urbanistici ed edilizi di seguito fissati. Negli stessi limiti sono ammessi interventi di completamento e di frazionamento dei complessi edilizi esistenti.

Il frazionamento di opifici esistenti è preordinato all'insediamento di un numero di imprese, individuate nel progetto edilizio, pari alle unità immobiliari conseguente all'intervento edilizio. In caso di frazionamento di insediamenti esistenti, tutte le unità immobiliari non potranno avere una superficie utile inferiore a mq. 400, dovranno essere destinate ad usi artigianali ed industriali; i parametri urbanistici ed edilizi di seguito fissati sono riferiti all'intero complesso edilizio da suddividere in più unità immobiliari.

Nelle aree della zona omogenea Di 16, ricadenti in zona S.I.C., è esclusa ogni nuova edificazione; nelle aree non ricadenti in zona S.I.C. tutti i progetti pubblici e privati dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza.

Gli interventi di nuova costruzione ovvero di completamento dei complessi edilizi esistenti devono essere contenuti nei limiti appresso fissati:

indice di copertura:	$0,2 \leq I_c \leq 0,5 \text{ mq/mq.}$
indice di utilizzabilità fondiaria(rapporto tra superfici utili interne e superficie lotto):	$0,2 < U_f < 2,0 \text{ mq/mq.}$
altezza massima:	14 ml.
altezza massima delle recinzioni:	3 ml.
distanza minima dai confini:	8 ml.
distanza minima tra gli edifici:	8 ml.

Non è consentito l'uso di opere in muratura per la realizzazione delle recinzioni dei lotti e di manufatti che ostacolino la visibilità in prossimità degli incroci viari.

Solo per i lotti di superficie inferiore a 5.000 mq. i distacchi minimi dei manufatti potranno ridursi a ml. 7,00 dal confine sul fronte principale e a ml. 5,00 dai restanti confini del lotto.

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e di consegna dell'energia e taluni particolari volumi tecnici, non direttamente utilizzati nel processo produttivo, la cui altezza non superi ml. 5,00 potranno essere ubicati sul confine del lotto. Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e di consegna dell'energia, dovranno essere dotate di accesso indipendente dalla viabilità consortile.

Per ogni iniziativa imprenditoriale è consentito destinare una parte dei volumi edificabili, nella misura massima di mc. 500, ad alloggio per il custode o per il personale tecnico di cui necessita la continua permanenza nello stabilimento. Le superfici massime destinabili ad uffici, spogliatoi e servizi non possono essere superiori al 10% delle superfici utili complessive; le superfici massime destinabili ad esposizione e vendita dei beni prodotti non possono essere superiori al al 10% delle superfici utili complessive.

E' consentita la realizzazione di un solo piano interrato destinato esclusivamente ad impianti tecnologici, autorimessa e depositi, con esclusione, pertanto, di ogni destinazione di carattere produttivo, direzionale e di servizi sociali, quali mensa, spogliatoi, sala visita medica. Nei piani seminterrati è consentita la destinazione produttiva o direzionale o di servizio solo se il perimetro esterno libero è almeno pari al 50% del perimetro totale del piano e se la superficie delle aperture esterne garantisce la corretta illuminazione ed aereazione degli ambienti.

In corrispondenza degli accessi carrabili devono essere previste idonee piazzole arretrate di almeno ml. 3,50 dal filo stradale per una lunghezza pari ad almeno ml. 10 atte a facilitare le manovre di entrata e di uscita degli autoveicoli.

Le aree destinate a parcheggio all'interno dei lotti dovranno assicurare una superficie non

inferiore a 15 mq. per addetto e comunque dovranno avere una superficie complessiva non inferiore a 40% della superficie coperta. Dalla superficie da destinare a parcheggio nel lotto potrà essere detratta quella eventualmente destinata ad autorimessa ricavata nel piano interrato.

La superficie del lotto non occupata da fabbricati, da manufatti accessori, dalla viabilità interna e da parcheggi sarà sistemata a verde con alberature di medio ed alto fusto nel rapporto minimo di cento piante per ettaro. Per tali piantumazioni si dovrà prevedere una distanza minima di rispetto dai confini non inferiore a ml. 2,50 e per i lati prospicienti gli incroci viari di almeno ml. 15.

Per il contenimento dei consumi energetici e per l'eliminazione delle barriere architettoniche tutti gli edifici e le aree a servizio dei nuovi insediamenti produttivi dovranno uniformarsi alle prescrizioni particolari delle vigenti normative in materia. Il progetto edilizio dovrà contenere un calcolo del fabbisogno energetico e dimostrare la disponibilità delle fonti di approvvigionamento; dovrà altresì definire la quantità e la qualità dei rifiuti prodotti precisando le modalità ed i siti di smaltimento. Tutte le industrie dovranno provvedere all'abbattimento dei fumi, gas, polveri e

qualsiasi altra esalazione inquinanti o nocive, nonché dei rumori, nel rispetto dei limiti fissati dagli

Enti

preposti al controllo, da norme generali o di tipo amministrativo. Per i nuovi insediamenti lo scarico delle acque pluviali e nere, nonché, di quelle reflue delle lavorazioni industriali dovrà avvenire mediante condotti separati. Le acque nere e quelle reflue delle lavorazioni industriali dovranno essere depurate prima della immissione nel sistema fognario consortile; le relative reti dovranno essere dotate di idonei pozzetti di ispezione per il prelievo periodico dei campioni da sottoporre ad esame di compatibilità con i parametri fissati dalle norme vigenti.

Il Comune si riserva di regolamentare in maniera più dettagliata quanto attiene ai rifiuti solidi e liquidi, i fumi e polveri, i consumi energetici e qualsiasi altro fattore di inquinamento ambientale e di rischio per la salute.





