

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. 8- ex Stabilimento Alimer S.r.l.

Sommario

1. PREMESSA
 2. OPERAZIONI PRELIMINARI ESEGUITE
 3. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
 4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
 5. CRITERI DI STIMA
 6. CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE
 7. 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. 8 – Nucleo Industriale di Buccino – ex Stabilimento Alimer S.r.l..

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. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato nell'Area Industriale di Buccino – Lotto N. 8; l'insediamento è stato realizzato in attuazione dell'art. 32 della Legge 14.05.1981 n. 219, giusto Decreto del Ministero per il Coordinamento della Protezione Civile del 11/07/85, dalla Ditta Alimer S.r.l. ammessa al contributo previsto dalla legge suindicata per la realizzazione di uno stabilimento industriale finalizzato alla produzione di intonaci e pitture; in data 01/09/1986 il Comune di Buccino rilascia la concessione edilizia n.15 per la realizzazione dell'opificio industriale e successivamente in data 24/06/1988 rilascia l'ulteriore concessione n.53 per variante in corso d'opera. Il lotto è posizionato all'estremità ovest del nucleo industriale, in prossimità dell'impianto di depurazione, con ingresso posizionato a nord lungo l'asse principale della viabilità consortile.

Proprietario dell'opificio industriale con annesso pertinenze, *giusto decreto di trasferimento n° 05/GTS del 18/01/1999*, è il Consorzio ASI con sede in Via G. Verdi, 23/G Parco Arbostella.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lo stabilimento è ubicato nel Comune di Buccino nella zona industriale su di un lotto che, come desumibile dalla documentazione reperita presso il Consorzio ASI, ha un'estensione di circa mq. 55.147,00, con una superficie coperta di circa mq. 13.176,00,

per un volume totale di mc. 94.201,20, riportato al NCEU al foglio 55 particella 868 del medesimo Comune.

Nella tabella di seguito riportata vengono evidenziate in dettaglio le destinazioni dei fabbricati ed i relativi dati geometrici.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Volume lordo mc</i>
Edificio produttivo	11'670,00	87'525,00
Edificio Uffici	630,00	2'835,00
Edificio servizi collettivi	750,00	3'375,00
Guardiola	126,00	466,20
TOT	13'176,00	94'201,20

In relazione all'attività produttiva esercitata dall'Alimer nel complesso industriale è possibile distinguere le seguenti zone:

1. Guardiola
2. Zona stalla di attesa di macellazione
3. Zona produzione
4. Zona mensa e spogliatoi
5. Zona produzione per cottura-essiccazione-spedizione e confezionamento prodotto finito
6. Area servizi (compressori, caldaia, trasformatori, magazzino, servizi igienici e spogliatoi)
7. Zona uffici
8. Cabina elettrica
9. Cabina metano
10. Serbatoio liquami stalla
11. Pesa
12. Vasca anticendio e locale gruppo pompe

L'attività edilizia ed urbanistica risulta disciplinata dallo strumento urbanistico vigente del comune di Buccino, giusto certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Buccino in data 06/12/2022 prot. 9056 (*cf. certificato allegato*).

4.1. Edificio produttivo

L'edificio è stato realizzato in una posizione quasi centrale rispetto al lotto, il capannone è stato realizzato in struttura prefabbricata in c.a.p. della lunghezza complessiva di ml. 48,55 ed una larghezza di ml. 32,55, con una superficie totale coperta di mq. 1.580,30, mentre l'altezza utile, dal calpestio all'intradosso delle travi è di ml. 8,00.

Esso era destinato a produzione, stoccaggio, area carico e scarico merci. (cfr doc. fotografica)

All'interno dell'edificio è possibile distinguere quattro zone in relazione al layout produttivo dell'Alimer. La prima zona è rappresentata dall'area di macellazione ed uffici veterinari con relativi servizi, con partizioni realizzate con pannelli sandwich coibentati. In adiacenza c'è la zona stalla costituita da una struttura in carpenteria metallica e copertura in onduline di fibro-cemento. La seconda zona è rappresentata dall'area di cottura, essiccazione, confezionamento e spedizione caratterizzata da spazi ampi ma quasi totalmente privi di finistrature, quindi senza illuminazione ed areazione naturale. La pavimentazione è di tipo industriale ed è in larga parte è presente una controsoffittatura. Nei locali per l'essiccazione e la stagionatura sono ancora presenti alcuni macchinari e delle carpenterie metalliche che tuttavia versano in pessimo stato di conservazione pertanto senza valore.

Anche nei locali riservati ai servizi tecnologici (compressori, trasformatori, caldaie, etc.) si rileva la presenza di apparecchiature e macchinari in pessime condizioni.

Complessivamente l'immobile è in cattive condizioni a causa dello stato di abbandono e della totale mancanza di manutenzioni, che si somma alla normale vetustà ed obsolescenza di strutture ed impianti, con segni diffusi di infiltrazioni provenienti dalla copertura, con quest'ultima che è costituita da materiale fibro-cementizio (amianto).

C'è da rilevare che l'edificio è stato realizzato in relazione allo specifico layout ed ai fabbisogni della ditta Alimer pertanto presenta delle oggettive difficoltà nella sua riconversione. In particolare l'altezza interna dell'edificio, pari a circa mt.5,00, è decisamente bassa rispetto agli standard industriali, così come la scarsa o assente illuminazione/aerazione non garantiscono adeguati requisiti igienico sanitari.

4.2. Edificio uffici

E' ubicato nella zona nord del lotto, è realizzato in c.a. ed è costituito da un unico livello, con una pianta quadrata ed un cortile aperto posizionato in zona centrale. L'edificio è suddiviso in più ambienti, risulta dotato di servizi igienici, controsoffittatura e di infissi in alluminio. Anche in questo caso lo stato di abbandono ha notevolmente pregiudicato l'immobile che è caratterizzato da diffusi segni di umidità, danni agli infissi



ed alla controsoffittatura.

4.3. Edificio servizi collettivi

Ospita la zona mensa e spogliatoi, con struttura in acciaio e copertura in onduline di fibro-cemento. La pavimentazione è in kinkler, le pareti sono costituite da pannelli sandwich coibentati e sono rivestite per tutt'altezza in piastrelle. Anche questo edificio si presenta in cattivo stato di conservazione per l'assenza di manutenzione e per danni provocati anche da atti vandalici.

4.4. Sistemazioni esterne ed impianti

Per quanto riguarda le aree esterne c'è innanzitutto da osservare che buona parte del lotto, ovvero la porzione sul lato est, risulta del tutto inutilizzata, col terreno che risulta livellato ma senza neanche la presenza di interventi di sistemazione a verde.

Il resto del lotto risulta invece caratterizzato dalla presenza di due piazzali asfaltati collegati tramite viabilità interna, il primo, posizionato a nord, costituiva l'area di carico dei prodotti finiti, il secondo invece era adoperato come area di scarico e di manovra dei mezzi. Entrambi i piazzali risultano dotati di reti di smaltimento delle acque meteoriche e sono illuminati da due torri faro. A sud del secondo piazzale è posizionato un piccolo impianto di depurazione a servizio dell'opificio che versa in condizioni fatiscenti.

In generale anche le aree esterne versano in condizioni precarie a causa dell'abbandono e si rileva presenza di rifiuti sparsi che sembrerebbero derivare dall'attività in passato esercitata nel lotto o dal degrado di elementi vari dell'edificio (copertura, carpenterie, infissi, apparecchiature, murature, etc.).

5. 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 10,00 €/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 similari 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 =	1991
Anni =	32
Vetustà (V) =	47,54
Obsolescenza (O) =	100,00
Stato di Conservazione (C) =	50,00

Superficie	Estensione mq	Prezzo unitario €/mq	Valore Iniziale	Deprezzamento			Valore Attuale
				V	O	C	
Coperta	13.176,00	500,00	€ 6.588.000,00	0,48	1,00	0,50	€ 1.123.221,06
Scoperta	55.147,00	10,00	€ 551.470,00				€ 551.470,00
Sommano			€ 7.139.470,00				€ 1.674.691,06

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:

<p>V = € 1'674'491,00 (diconsi Euro unmilione seicentoseventantaquattroquattrocentonovantuno/00)</p>

6. 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.

$$€ \quad 1.674.491,00 \quad \times \quad 4 \% \quad = \quad € \quad 66.979,64$$

A

7. CONCLUSIONI

Serenamente si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 1'674'491,00, e che il canone annuo per detto immobile è stato determinato in € 66.979,64

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidato.

Il Tecnico
Geom. Massimo Pisaturo
~~CONSORZIO A.S.I. SALERNO~~

geom. M. Pisaturo

ALLEGATI



Accusa



Consorzio ASI Salerno
Protocollo in Entrata num:
5655
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. 3056/ 06 DIC. 2022

Buccino, li 6_12_2022



X. Lepe
7/12/2022

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 **10/09/2022** ed acquisita al prot. gen al n. **6496** dalla sig.ra **Marianna del Vecchio** in qualità di Responsabile dell'Area Tecnico – Amministrativa dell'ASI Salerno

CERTIFICA

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

Foglio:55

Particella:868

Sup(mq):40.615,00

Ambito	Zona omogenea	%	Sup (mq)
Extraurbano	ZONA E	0,03	18,29
Urbano	ZONA D	100,12	40.597,00

La superficie ricadente nel ZONA D pari a **40.615,00 mq** è così ripartita

AREA INDUSTRIALE ESISTENTE Di16

40.597,00 mq

La superficie ricadente nel ZONA E pari a **18,29 mq** è così ripartita

AGRICOLA (seminative e a frutteto) E2

18,29 mq

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

AdB Rischio frane	(%)	Sup(mq)
R1	100,16	40.615,00

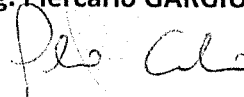
Si rilascia a richiesta della dott.ssa Marianna del Vecchio in qualità di Responsabile dell'Area Tecnico – Amministrativa dell'ASI Salerno, per uso stipula atto notarile.

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.10.b

ZONE OMOGENEE E2

Nelle Zone E2, classificate dalla carta degli usi agricoli come aree seminative ed a frutteto, nonché seminative irrigue, sono ammessi interventi di nuova costruzione solo se funzionali alla produzione agricola o destinati alla abitazione del conduttore dell'azienda agricola. In particolare sono ammesse le destinazioni d'uso indicate alle lettere a2), e1), e2), e3), e4), e5) dell'art.4 delle presenti Norme. In tali zone non sono ammessi gli allevamenti zootecnici.

Nei terreni limitrofi alle strade regionali 19 ter e 94 nonché alla strada provinciale n. 268 sono consentite le destinazioni d'uso indicate alle lettere c1), c2), d1), d2), d3), g1), h1), i1), i6), o1) ed o2) dell'art.4 delle presenti NTA.

Gli interventi edilizi destinati agli usi indicati nei due precedenti paragrafi sono ammessi nei limiti appresso indicati:

- | | |
|---|-------------|
| f) indice di fabbricabilità territoriale: | 0,10 mc/mq; |
| g) indice di copertura: | 0,05 mq/mq; |
| h) distacco dai confini: | 5,00 ml; |
| i) altezza massima dei fabbricati: | 7.50 ml; |

l) distacco minimo tra i fabbricati: 10,00 ml

per le sole destinazioni d'uso di cui alle lettere e5), c1), c2), d1), d2), d3), g1), h1), i1), i6), o1) ed o2) il distacco dai confini è incrementato a ml. 10,00.

Gli interventi di nuova costruzione destinati agli usi di cui alle lettere c1), c2), d1), d2), d3), g1), h1), i1), i6), o1) ed o2) del citato art.4. devono essere localizzati ad una distanza minima dal ciglio stradale prescritta dal vigente codice stradale e massima di ml. 100.

Nelle zone E2, sono ammessi interventi di nuova costruzione destinati agli usi abitativi di cui alle lettere a2) dell'art.4 delle presenti NTA, nei limiti appresso fissati:

indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq;

altezza massima del fabbricato 7,50 ml.;

altezza massima delle fronti: 9,00 ml.;

distacco minimo dai confini: 5,00 ml.;

l) distacco minimo tra i fabbricati: 10,00 ml.;

La superficie massima edificabile destinata alla residenza non può comunque essere

superiore a 150 mq. ed il volume lordo a 500 mc.

Nelle Zone Omogenee E2 il lotto minimo, cioè la superficie minima di terreno necessaria per attuare un intervento edilizio destinato alla residenza, è pari a 5000 mq.

Gli interventi di nuova costruzione destinati ad usi abitativi comportano l'asservimento del lotto, sul quale insiste la stessa nuova costruzione, nella consistenza fondiaria risultante dagli atti di proprietà alla data di adozione del Puc.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritta, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentire la realizzazione di una superficie edificabile destinata ad abitazione in misura superiore a 150 mq. ed un volume lordo superiore a 500 mc..

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:	$0,2 \leq I_c \leq 0,5$ mq/mq.
indice di utilizzabilità fondiaria (rapporto tra superfici utili interne e superficie lotto):	$0,2 < U_f < 2,0$ 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 e superfici utili complessive; le superfici massime destinabili ad esposizione e vendita dei beni prodotti non possono essere superiori al al 10% delle e 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 vi-genti.

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.

