

stefano castagna

architetto

189

via Tito Speri, 25

46100 MANTOVA

tel. 335 8250765

e – mail:

archcastagna@virgilio.it

pec:

stefano.castagna@archiworld pec.it

c.f.CST SFN 59D30 E897H p. IVA 01462950203

Perizia di stima \_ aggiornamento dic. 2024  
dei beni immobili in  
Lucca \_ *località San Vito-Le Cornacchie*

Tribunale di Brescia  
Fallimento n° 121 / 2020

*Giudice delegato*  
*Curatore*

*dott. Gianluigi Canali*  
*dott. Cristina Treccani*



*Stefano Castagna*

Firmato Da: TRECCANI CRISTINA Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7b195aa2399ef4de082551c0c20232f3 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7



Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be



Il sottoscritto Architetto Stefano Castagna, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Mantova al n° 189 - Sez. A, con studio professionale in Mantova via Tito Speri 25, con la presente rassegna la propria relazione di stima redatta su incarico del Giudice delegato Dott. Gianluigi Canali, su proposta del Curatore Dott.ssa Cristina Treccani in data 10/10/2024.

Il sottoscritto precisa che le valutazioni sono state eseguite sulla scorta

- dell'analisi della documentazione catastale,
- dall'analisi della situazione edilizio/urbanistica e paesaggistica,
- dall'analisi di eventuali atti di servitù successivi all'acquisto,
- dai rilievi di tutti gli elementi utili al fine delle stime, eseguiti personalmente in loco mediante sopralluoghi .

Verranno utilizzati e considerati inoltre:

- i listini immobiliari come utili elementi di riferimento, non esaustivi e vincolanti per le determinazioni del sottoscritto estimatore, giusto per le evidenti caratteristiche di genericità:
- le circostanze che possono comunque influire sul merito e il demerito, come la attuale situazione dell'offerta sul mercato e una relativa flessione della domanda;
- il regime degli scambi immobiliari del mercato.

## PREMESSA ALLA PERIZIA D'AGGIORNAMENTO 2024

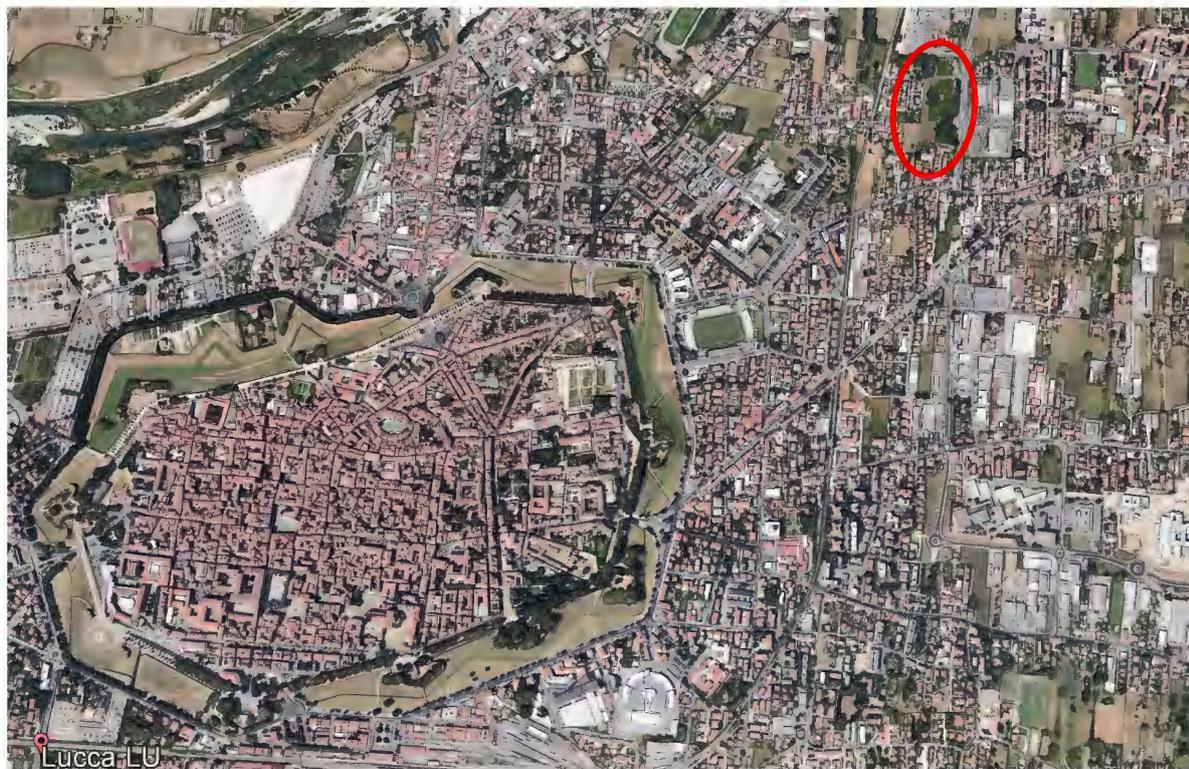
---

Lo scrivente nel tempo ha già rassegnato, dapprima in sede di Concordato Preventivo della una Perizia degli stessi beni immobili in Lucca (ma il loro elenco nel frattempo è diminuito, per intervenute cessioni e/o riallineamenti catastali) in data mar. 2015, parte di una stima più corposa; poi, più tardi nel tempo e in sede di Fallimento della stessa una versione più aggiornata della Perizia in data febbraio 2021.

Oggi il piano urbanistico generale della città di Lucca, denominato *Piano Operativo* (di seguito abbreviato in P.O.), è stato pubblicato sul BURT (Estratto Parte II n.46 del 13.11.2024) lo scorso 13 nov. 2024, quindi è divenuto efficace recentissimamente, ossia dal 13 dic. 2024.

Nel maggio 2024 vennero pubblicate le ‘*Controdeduzioni*’ comunali alle ‘*Osservazioni*’ già presentate dai privati sui contenuti del *Piano Operativo*. In considerazione delle novità introdotte dalle predette ‘*Controdeduzioni*’, la Procedura di Fallimento della \_\_\_\_\_ ha ritenuto indispensabile elaborare una verifica delle valutazioni peritali già espresse dallo scrivente nel (l’ormai lontano) febbraio 2021: è indubbio infatti che da allora si siano determinate condizioni urbanistico-edilizie diverse, che paiono più favorevoli rispetto alle finalità della Procedura fallimentare stessa. Nel P.O., è stata ribadita la “**Scheda norma Uv.4.2 Area ineditata/inutilizzata in Via Martiri delle Foibe a San Vito**” (di cui si veda più oltre), che era già stata pubblicata tra i documenti in bozza dello studio urbanistico in corso: quindi, una specifica scheda urbanistica di approfondimento, con buone risultanze per la procedura del Fallimento \_\_\_\_\_ circa le destinazioni funzionali previste e i relativi possibili indici fondiari. Orbene, questa pubblicazione definitiva prevede solo una lieve modifica circa l’assetto planimetrico, mantenendo inalterati gli altri aspetti urbanistico/edilizi che erano già stati pubblicati in bozza.

Questo che segue, quindi, rappresenta un aggiornamento dei dati urbanistici intervenuti e di conseguenza di quelli economico-peritali delle unità immobiliari di proprietà del Fallimento, \_\_\_\_\_ Srl presenti a Lucca.



*in rosso, le proprietà del Fallimento*

*rispetto al corpo urbano di Lucca*

## SUI BENI IN LUCCA\_ LOCALITÀ SAN VITO-LE CORNACCHIE

PROPRIETA'

Società

proprietaria dei seguenti **beni immobili** in Lucca :*Lucca\_ le aree del Fallimento,**da sud*

## DATI CATASTALI

Comune di Lucca quota di 1/1 di porzioni immobiliari quali terreni in frazione San Vito Loc. Corte ai Lazzeri Via Martiri delle Foibe identificate al N.C.T. del medesimo Comune al Foglio 109 e ai mapp.li che seguono. Nel quadro qui sotto si evidenziano le consistenze catastali dei lotti e le relative superfici, con note sulle attuali destinazioni

urbanistiche; sono inoltre stati ordinati in 3 raggruppamenti urbanisticamente omogenei

### Gruppi A, B e C :

dati catasto		TERRENI IN LUCCA		sup. catasto			
Fg 109				m <sup>2</sup>			
Mapp.							
A	662	HA 0.03.00 SEM ARB IRR CL. 2 RD € 1,97 RA € 2,09	300	BLOCCO DI LOTTI A NORD, SU VIA DELLE VIETTE: è un tratto di strada asfaltata	2.171	}	7.181
	665	HA 0.05.36 SEMM ARB IRR CL. 2 RD € 3,53 RA € 3,74	536				
	674	HA 0.07.00 SEMIN IRRIG CL. 2 RD € 4,60 RA € 4,88	700				
	676	HA 0.06.35 SEM ARB IRR CL. 2 MRD 4,18 RA € 4,43	635				
B	581	HA 0.22.69 SEM ARB IRR CL. 2 RD € 14,92 RA € 15,82	2.269	BLOCCO DI LOTTI A NORD, SU VIA DELLE CORNACCHIE	5.010	}	30%
	583	HA 0.09.60 SEMIN IRRIG CL. 2 RD € 6,31 RA € 6,69	960				
	585	HA 0.09.99 SEMIN IRRIG CL. 2 RD € 6,57 RA € 6,97	999				
	957	HA 0.04.27 SEMIN IRRIG CL. 2 RD € 2,81 RA € 2,98	427				
	959	HA 0.03.55 SEMIN IRRIG CL. 2 RD € 2,33 RA € 2,48	355				
C	428	VIA DELLE CORNACCHIE P.T MQ 5 AREA URBANA	5	BLOCCO DI LOTTI A SUD, SU VIA MARTIRI DELLE FOIBE	16.742	}	70%
	960	HA 0.30.57 SEM ARB IRR CL. 2 RD € 20,11 RA € 21,31	3.057				
	980	HA 0.01.88 SEMIN IRRIG CL. 2 RD € 1,24 RA € 1,31	188				
	695	HA 0.04.07 SEMIN IRRIG CL. 2 RD € 2,68 RA € 2,84	407				
	976	HA 0.01.91 SEMIN IRRIG CL. 2 RD € 1,26 RA € 1,33	191				
	964	HA 0.33.10 SEMIN IRRIG CL. 2 RD € 21,77 RA € 23,08	3.310				
	931	HA 0.11.01 SEMIN IRRIG CL. 2 RD € 7,24 RA € 7,68	1.101				
	933	HA 0.10.99 SEM IRR CL. 2 RD € 7,23 RA € 7,66	1.099				
	935	HA 0.07.77 SEM ARB IRR CL. 2 RD € 5,82 RA € 5,42	777				
	937	HA 0.06.98 SEMIN IRRIG CL 2 RD € 4,59 RA € 4,87	698				
	967	HA 0.09.77 SEMIN IRRIG CL. 2 RD € 6,43 RA € 6,81	977				
	939	HA 0.08.87 SEMIN IRRIG CL. 2 RD € 5,83 RA € 6,18	887				
	971	HA 0.02.61 SEMIN IRRIG CL.2 RD € 1,72 RA € 1,82	261				
	973	HA 0.01.19 SEMIN IRRIG CL. 2 RD € 0,78 RA € 0,83	119				
962	HA 0.36.65 SEMIN IRRIG CL. 2 RD € 24,10 RA € 25,55	3.665					
SOMMANO:			23.923				

Si allega (All. 01) alla presente una visura catastale aggiornata (08 nov. '24).

E' degno di nota il fatto che nello stretto intorno delle proprietà del Fallimento nel tempo sono stati avviate varie imprese commerciali in altrettanti capannoni all'uopo realizzati (Poltrone Sofà, MediaWorld, il Centro commerciale San Vito, Cisalfa; e poco più a nord, il supermercato Carrefour).





**Analisi dalle novità urbanistiche** introdotte dall'Art. 87 ("Aree inutilizzate di riqualificazione e valorizzazione urbana") del P.O., con validità temporale di 5 anni:  
**Scheda norma 'Uv 4.2 Area inedificata/inutilizzata in Via Martiri delle Foibe a San Vito'**

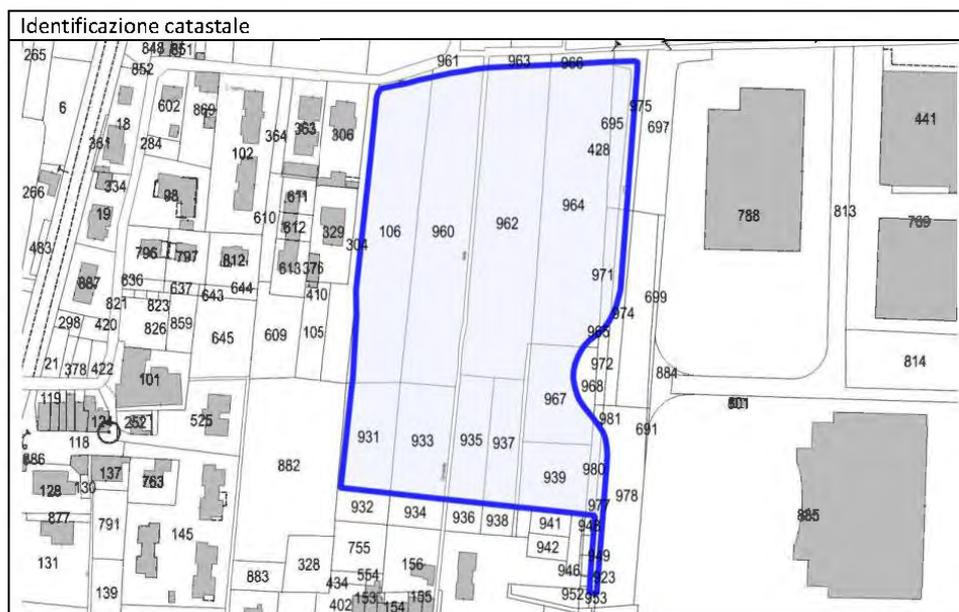
Segue una copia della 'Scheda norma' predetta.



## Uv.4.2 Area inedificata/inutilizzata in Via Martiri delle Foibe a San Vito

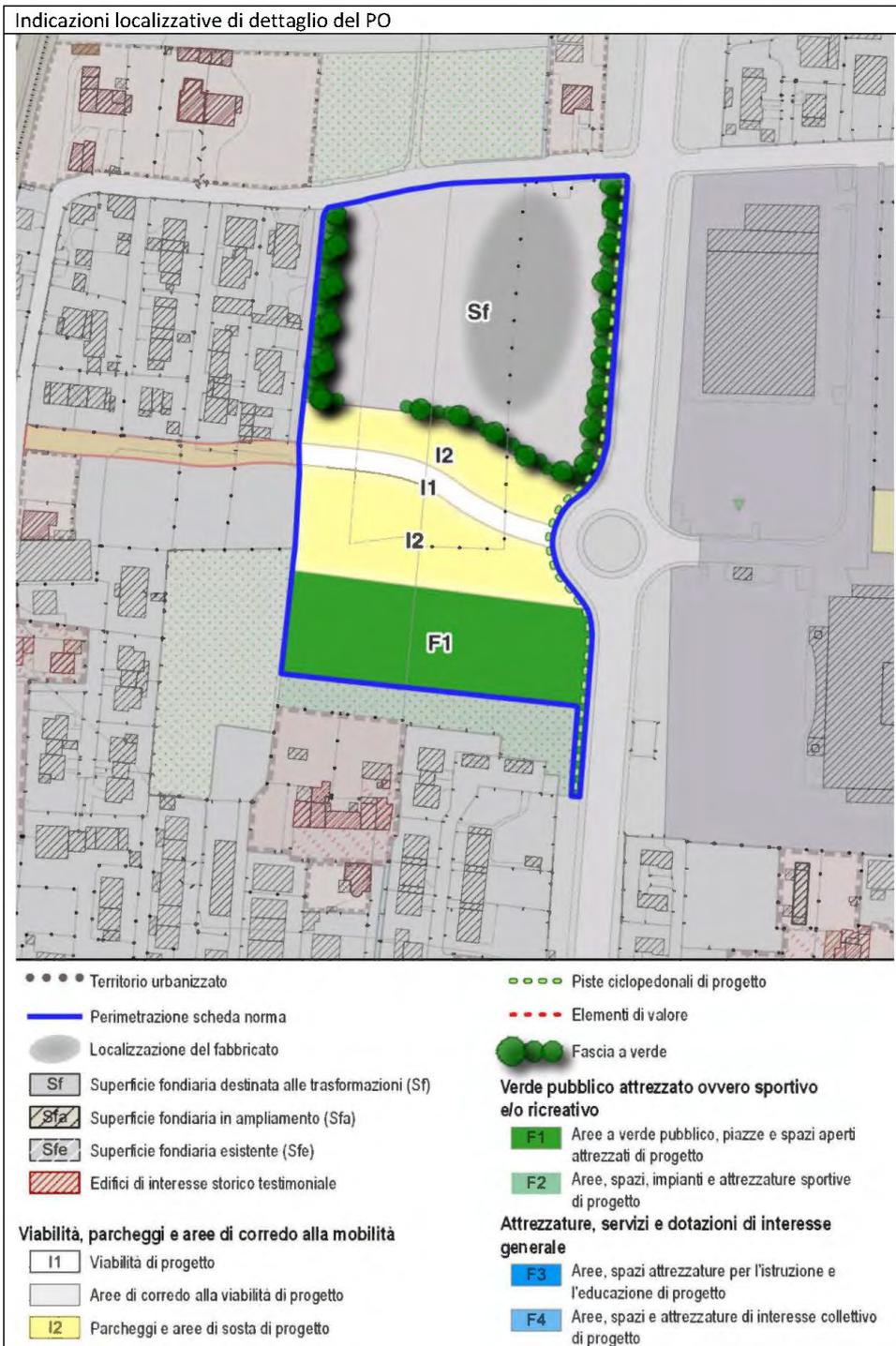
[Scheda di trasformazione del Territorio Urbanizzato]

## a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione



## Riferimenti catastali

Foglio: 109 Particelle: 106, 428, 695, 923, 933, 935, 937, 939, 960, 962, 964, 965, 967, 968, 971, 973, 976, 977, 978, 980



**b) Caratteri generali e identificativi della previsione**

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uv.4.2
Elaborato cartografico di riferimento	QP.I.47 e QP.I.56
Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE)	UTOE 4. Piana di Lucca - Est
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di intervento	Nuova edificazione

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La partizione spaziale deve essere articolata in:
- Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf).
- Viabilità di progetto (I1).
- Parcheggi e aree di sosta di progetto (I2).
- Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati di progetto (F1).

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (fondiaria + spazi pubblici)(mq)	20.000
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	10.000
Superficie minima di spazi pubblici da cedere gratuitamente al Comune (mq):	10.000
- di cui a viabilità, parcheggi e aree di corredo alla mobilità (mq)	5.700
- di cui a verde pubblico attrezzato, sportivo o ricreativo (mq)	4.300
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (mq)	0

**c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni**

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	* 1.400
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	** 3.600
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità Immobiliari max residenziali (n°)	/
Altezza massima degli edifici (mt)	10,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	50%

Ulteriori parametri urbanistici

Minima distanza dai confini (mt)	5,00
Minima distanza tra fabbricati	Sono ammesse le deroghe, adeguatamente giustificate, di cui all'art. 140 della L.R. 65/2014
Superficie permeabile minima	35% della Sf

Disciplina delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Commerciale al dettaglio, Artigianale – industriale, Direzionale e di servizio.
---

Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

* La suddetta superficie edificabile (SE) Artigianale - industriale è in tutto o in parte realizzabile a
--

destinazione Direzionale e di servizio.

\*\* Per la superficie edificabile (SE) Commerciale al dettaglio è esclusa la grande struttura di vendita o le medie strutture aggregate (aventi effetti assimilabili alla grande struttura, ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014), in conformità alle disposizioni del PS.

#### d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere)

La previsione costituisce attuazione della localizzazione di "Ambiti delle Urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica" ed in particolare dei "Tessuti lungo strada a proliferazione lineare produttiva e/o mista (TP1)" del PS vigente. Si tratta di diversi lotti liberi inedificati ed interclusi agli insediamenti esistenti lungo Via Martiri delle Foibe, non utilizzati e sostanzialmente interposti entro attività e strutture produttive già oggetto di precedente pianificazione attuativa, destinati ad interventi di completamento dei tessuti produttivi esistenti (con funzioni miste commerciali e artigianali – industriali), delle relative opere di urbanizzazione e al complementare incremento degli spazi pubblici (parcheggi e aree di sosta, verde attrezzato) e alla qualificazione degli standard urbanistici di servizio all'asse attrezzato suburbano, comprensivi dell'integrazione degli itinerari di mobilità lenta. Nell'ambito delle categorie funzionali ammesse dal PO è inoltre possibile la realizzazione e l'insediamento di distributori di carburante, da dislocare in stretta relazione funzionale con la viabilità esistente (asse suburbano) o di progetto.

#### e) Misure e prescrizioni per l'attuazione della previsione

##### Prescrizioni

##### Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione della nuova viabilità di collegamento tra l'asse suburbano e Via delle Cornacchie, con contestuale adeguamento dell'ingresso alla rotatoria esistente.
- Integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete, da raccordarsi con quelle esistenti su Via Martiri delle Foibe.
- Realizzazione e cessione di percorso ciclo – pedonale da dislocarsi lungo l'intero lato posto ai margini dell'asse di Via Martiri delle Foibe, con risoluzione delle intersezioni con la nuova viabilità di progetto.

##### Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione di parcheggio e area di sosta da realizzarsi nelle forme inerbite e vegetate e da porre in continuità con la viabilità esistente e di progetto.
- Realizzazione e cessione di un'area a verde pubblico attrezzato, adeguatamente equipaggiato e arredato, da porre in continuità e stretta relazione funzionale con il parcheggio e le aree di sosta, e supportata da uno specifico studio di dettaglio e di approfondimento.

##### Eventuali "Beni paesaggistici" interessati

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico – art. 136 D.Lgs 42/2004	No
Aree tutelate per legge – art. 142 D.Lgs 42/2004	No

**Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici**

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione di un'ampia fascia a verde di ambientazione e di corretto inserimento paesaggistico, corredata di filari alberati, sistemazioni arboree e siepi di corredo ed ambientazione degli spazi pubblici e del nuovo collegamento ciclo – pedonale e del margine dell'area di trasformazione limitrofo agli insediamenti residenziali esistenti (lato nord-ovest).
- Realizzazione di un impianto urbano che preveda la netta separazione tra nuovi insediamenti e nuovi spazi pubblici, da perseguirsi mediante l'interposizione della nuova viabilità di progetto.

**Altri riferimenti del PO**

- QP.IV - Norme tecniche di gestione e attuazione-
  - art. 87- "Aree inutilizzate di riqualificazione e valorizzazione urbana (Uv)"
  - art. 105- "Qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione"
  - art. 106- "Edilizia sostenibile e promozione delle fonti energetiche rinnovabili"
- QV.I - Rapporto ambientale di VAS (di cui all'art. 24 della L.R. 10/2010) - Appendice 2 "Condizioni generali di fattibilità ambientale e valutazione delle aree di trasformazione comprese nelle schede norma"
- QV.I.a - Elementi di controllo e requisiti di compatibilità acustica
- QG.I - Relazione generale di fattibilità geologica e relativi allegati e schede

**Misure**

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza Paesaggistica

- Nessuna.

Alcune prime osservazioni generali: si nota che

- ottenere la possibilità di realizzare un comparto artigianale-commerciale in quest'area della città era l'obiettivo principale delle 'Osservazioni' presentate nel 2021; preme osservare che in questa zona di Lucca pare tra i pochi concessi dal P.O. per gli anni a venire, il che magnifica la sua appetibilità sul mercato;
- tra i lotti di terreno di proprietà del Fallimento ve ne sono alcuni non inclusi dal comparto artigianale-commerciale, tra questi vi sono quelli oltre la strada nord via delle Cornacchie (qui riuniti nel **Gruppo B**), perché fisicamente avulsi da quel futuro urbanistico di questa zona di città permesso dal P.O.: si tratta dei mapp.li 957, 959, 581, 583, 585 (del fg. 109) che coprono un'area complessiva di catastali m<sup>2</sup> 5.010: questi sono sottoposti in buona parte alla disciplina dell' Art. 42 'Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie di sviluppo del PS (H3)', ossia vengono ribaditi inedificabili (nonostante siano stati oggetto dell' 'Osservazione' presentata dallo scrivente di cui sopra, che tentava di riabilitarli) e quindi di fatto, nelle quantificazioni che seguono, corrispondono ad un fardello economico perché sono di scarso valore: sotto il profilo strettamente urbanistico, tali lotti inedificabili possono interessare solo ai proprietari frontisti con l'unico obiettivo di ampliare i loro giardini: niente più che questo. Per questa Procedura fallimentare invece paiono allo scrivente costituire un problema, perché se su un piatto ho un comparto artigianale-commerciale appetibile, sull'altro ho una remora che devo trascinare nel novero dei lotti da alienare assieme a quelli propri del comparto. Quindi, primo obiettivo del Fallimento sarà ALIENARE IN BLOCCO I LOTTI FRUTTUOSI E QUELLI NON, QUINDI IN UN INSIEME GLOBALE, SENZA ELIMINARNE ALCUNO.
- si osserva poi che, nella porzione meridionale del comparto di cui alla 'Scheda norma Uv.4.2' in bozza, vi era un novero di lotti tutti privati, quindi esclusi dalle proprietà del Fallimento, che, a seguito di una delle 'Osservazioni' dello scrivente, sono stati eliminati dal comparto stesso: e ciò oggi risulta un vantaggio per la Procedura di Fallimento, perché rende più appetibili i lotti- appunto concepiti come un blocco uniforme.

- i lotti di terreno che fanno parte del comparto artigianale-commerciale di cui alla *'Scheda norma Uv.4.2'* non appartengono tutti al Fallimento , comunque una larghissima parte di essi: infatti, tra quelli del compendio immobiliare del Fallimento (nella presente Perizia contraddistinti nel **Gruppo C**), il 77% fa parte del comparto (nella fattispecie, m<sup>2</sup> 16.742 su un totale di m<sup>2</sup> 25.752), e quindi ha definitivamente acquisito una qualificata 'patente' di merito urbanistico e conseguentemente economico.
- Una questione importante ai fini della presente stima, è rappresentata dal fatto che un onere diretto circa la piena realizzazione delle previsioni plano-volumetriche previste dal Piano Operativo è costituito dalla necessità di coinvolgimento, assieme ai lotti (**Gruppo C**), anche del limitrofo mapp. 106, di notevoli dimensioni e soprattutto di altro proprietario. Si intenda meglio: per poter realizzare tutte le superfici artigianali/commerciali che da oggi permette lo strumento urbanistico, per gli acquirenti/attuatori sarà necessario coinvolgere quel lotto di terreno aderente al blocco dei lotti Dal punto di vista urbanistico, al Comune non importa chi siano i proprietari dei terreni, l'importante è che si proceda per dare attuazione alle finalità che prevede lo strumento urbanistico generale. In altre parole, e per i nostri fini: i soli lotti di proprietà del Fallimento non possono esprimere completamente le potenzialità urbanistico/edilizie previste dal P.O.: per far questo necessita la compartecipazione anche del mapp. 106, che – si ripete – è di un altro proprietario. In urbanistica, questo comunque è un fatto usuale e 'democratico', nel senso che la programmazione urbanistica comunale prescinde dalle proprietà dei singoli privati.
- Ora, la *'Scheda norma Uv.4.2'* definisce una ben precisa geometria dell'impianto planimetrico gradito all'amministrazione comunale (per i lotti del **Gruppo C**), quindi designa una testata nord in cui sono concentrate le attività artigianali-commerciali proprie del comparto, e una zona meridionale invece destinata a 'servizi', ossia a parcheggio e verde attrezzato; inoltre è prevista una strada di attraversamento trasversale, il suo collegamento alla rotatoria esistente su via Martiri delle Foibe, infine una pista ciclabile lungo tutto il bordo di levante, corrispondente ad un completamento dell'esistente asse viario di via Martiri delle Foibe. Significa cioè che tra i lotti Srl vi saranno aree in cui si concentrerà 'il buono' del comparto e

altre invece ciò che sarà solo oneroso e – di più e peggio - destinata ad esser ceduta alla proprietà pubblica (Comune) alla fine del processo edilizio e comunque prima di avviare le nuove attività artigianali-commerciali insediate. Ma proprio perché senza l'innescio di tutto il sistema non si ricava alcunché, lo scrivente non ritiene di dover sprecare il valore economico delle aree concepite appunto per porzioni ('buona/cattiva'): i lotti di proprietà del Fallimento \_\_\_\_\_ ricompresi nel comparto si valuteranno tutte allo stesso modo.

### ***Analisi dall'attuale visura catastale in relazione alle possibilità edificatorie***

Innanzitutto si nota come ad oggi – nov. 2024 –, al Catasto, la Società fallita compare con 2 diverse intestazioni:

\_\_\_\_\_, ma ovviamente con lo stesso codice fiscale; alla prima intestazione risulta intestato un solo immobile in Lucca, ossia un terreno al Foglio 109 Particella 960; mentre alla seconda le unità intestate sono 1 al fabbricati e 22 al terreni.

Dall'attuale visura catastale del compendio immobiliare del Fallimento si evincono quindi i seguenti lotti al foglio 109 (descritti di seguito da nord a sud):

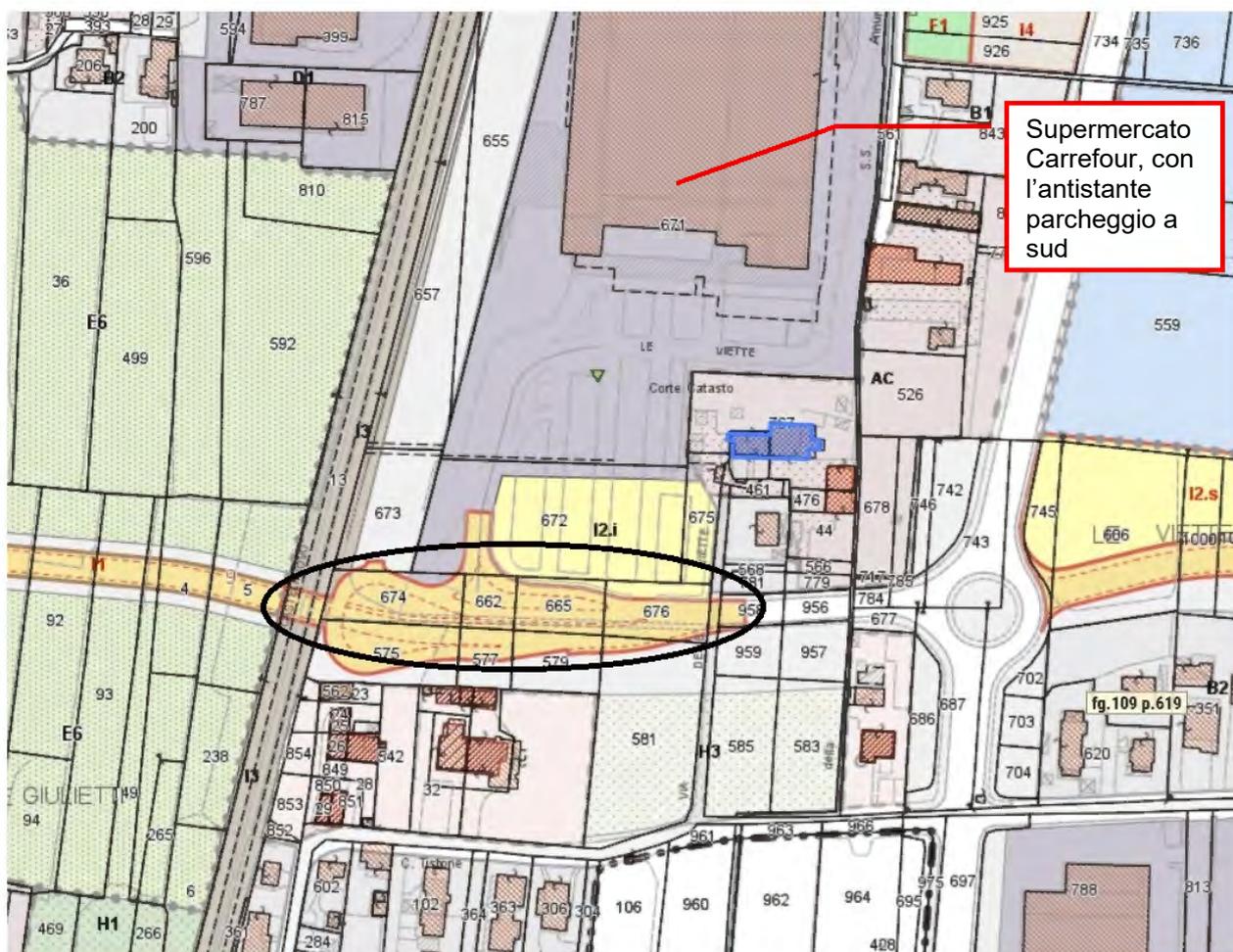
#### **- gruppo A \_ mapp. 662, 665, 674, 676:**

si tratta di quattro lotti contigui (in senso Est-Ovest) che oggi sono la cospicua porzione di una strada asfaltata e attrezzata – (una parte di) Via delle Viette - che conduce al parcheggio di un supermercato, con una superficie catastale in somma pari a m<sup>2</sup> 2.171: avranno una valutazione nella presente Perizia, perché si tratta comunque di un manufatto completo di ogni sua parte, come detto, asfaltato, finito coi marciapiedi su entrambi i lati in cemento liscio e con cordoli di delimitazione, infine attrezzati con lampade stradali su pali, segnaletica orizzontale e caditoie stradali.

Nonostante paiano parte di 'opere di urbanizzazione' di un precedente Piano Attuativo – di cui si è ricercato il *Collaudo tecnico-amministrativo* nei relitti dell'archivio della società fallita \_\_\_\_\_ ma senza risultati - risulta allo scrivente che oggi il Comune di Lucca non ha alcun interesse ad acquisire tali lotti stradali alla pubblica proprietà: e, di più, nulla è dovuto al Comune stesso da parte del Fallimento, Tali lotti a strada sono liberi da eventuali gravami nei confronti dell'amministrazione pubblica, com'è stato precisato nella risposta dell'Ufficio "Valorizzazione del Patrimonio ed Espropri" del comune di Lucca in data 24/12/2024

(Prot.N.0231833\_2024 - RIF.0230074\_2024) a seguito di un'esplicita richiesta dallo scrivente (si veda l' All. 02).

Si nota come anche nell'estratto dal P.O. di Lucca (di cui si veda l'estratto qui sotto) i lotti sono inseriti in un ambito 'a strada pubblica' ('Rete viaria e assi di collegamento di area vasta e locali (pubblici e di uso pubblico)'), come indicato nella specifica "Scheda norma 9. Nuova viabilità di collegamento tra Via delle Ville, Via Martiri Foibe e via Barbantini a San Marco (I1)": di fatto si tratta di una strada che diventerà parte di un tracciato viario pubblico più vasto. Urbanisticamente, quindi, da 'strada' che è oggi, a 'strada' che sarà in futuro. Questo fatto è stato confermato nella risposta comunale sopra citata, con un esplicito riferimento ad una procedura d'esproprio che grava sui quattro mappali in esame; tuttavia, visto che sarà oggetto di un programma espropriativo, è sotteso già oggi un loro valore economico, giusto come manufatto stradale. Ed è così che li si valuterà nella presente Perizia, considerando che tale tratto stradale con le sue attrezzature (marciapiedi, caditoie, pali d'illuminazione, etc.) ha circa una ventina d'anni d'uso ininterrotto.



Lucca\_foglio 109: nell'ovale, i mappali 662, 665, 674, 676



*in evidenza: i lotti predetti, che oggi sono un tratto di strada asfaltata*

- **gruppo B.1 \_ mapp. 957, 959:**

per una superficie catastale in somma di m<sup>2</sup> 782: anche se fortemente in latenza paiono essere lotti edificabili, ma solo *“nell’adeguamento della viabilità esistente e nella realizzazione di itinerari e percorsi ciclo-pedonali”* (citazioni dall’Art. 81 delle NTA del P.O.); inoltre con limitati indirizzi funzionali possibili (bar, ristoranti, trattorie, osterie, mense; esercizi di vicinato per vendita al dettaglio): avranno una valutazione nonostante facciano parte dell’ambito della *“Rete e servizi della mobilità e parcheggi. Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale”*, il cui obiettivo consiste nel *“potenziale miglioramento delle prestazioni funzionali e delle dotazioni delle infrastrutture di cui sono al corredo”*, ossia la strada asfaltata che sta di fronte sul lato nord, chiamata ‘Via delle Viette’ (parte).



*Lucca\_foglio 109: i mappali 959, 957*

Oggi si presentano come terreni gerbidi, vuoti, incolti e di bordo strada (vedi foto sotto).



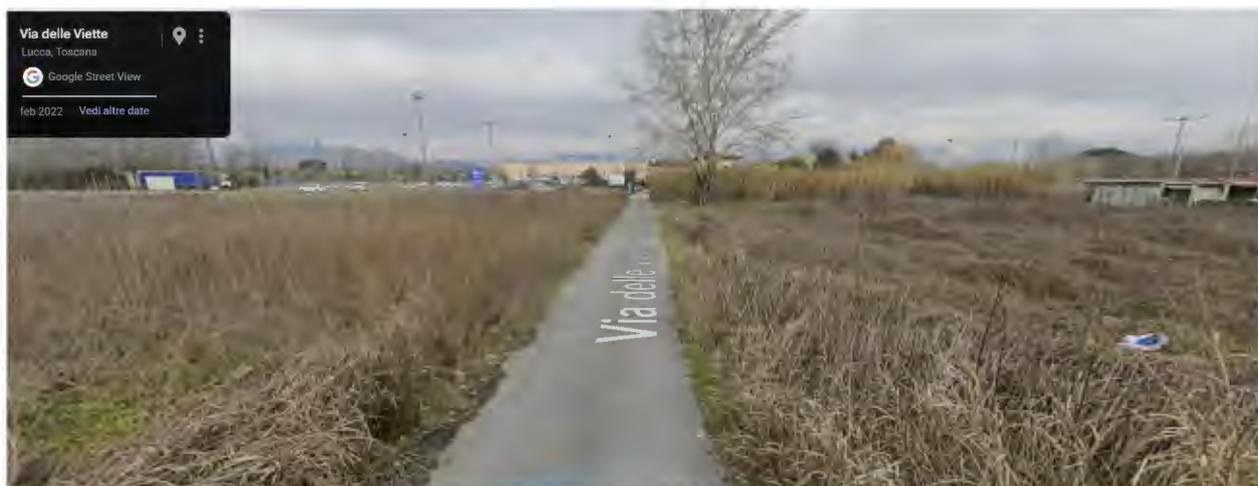
*i mappali 959, 957*

- **gruppo B.2 \_ mapp. 581, 583, 585:**

pari a un totale di superficie catastale di m<sup>2</sup> 4.228, sono oggi principalmente 'Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie di sviluppo del PS (H3)' Art. 42 delle N.T.A.: si presentano come terreni gerbidi, vuoti e inutilizzati (sono prati rustici). Queste aree "sono destinate ad essere mantenute inedificate" (corrispondono a quelle che un tempo si dicevano urbanisticamente 'aree a verde privato'). Solo il mapp. 581 (più a sinistra nell'estratto dal P.O., qui sotto) occupa in parte lo stesso ambito urbanistico dei 2 lotti appena descritti al punto precedente: perciò una sua porzione nord (si stima circa 1/3, pari a m<sup>2</sup> 755) avrà lo stesso tipo di valutazione economica di quelli. La restante parte del mapp. 581 e i due limitrofi (583 e 585), che insieme sommano una superficie catastale di circa m<sup>2</sup> 3.473, comunque avranno una valutazione poiché, per quanto poco o punto appetibili (possono quantomeno esser d'interesse ai proprietari frontisti) e perciò si ritiene posseggano un loro intrinseco valore economico;

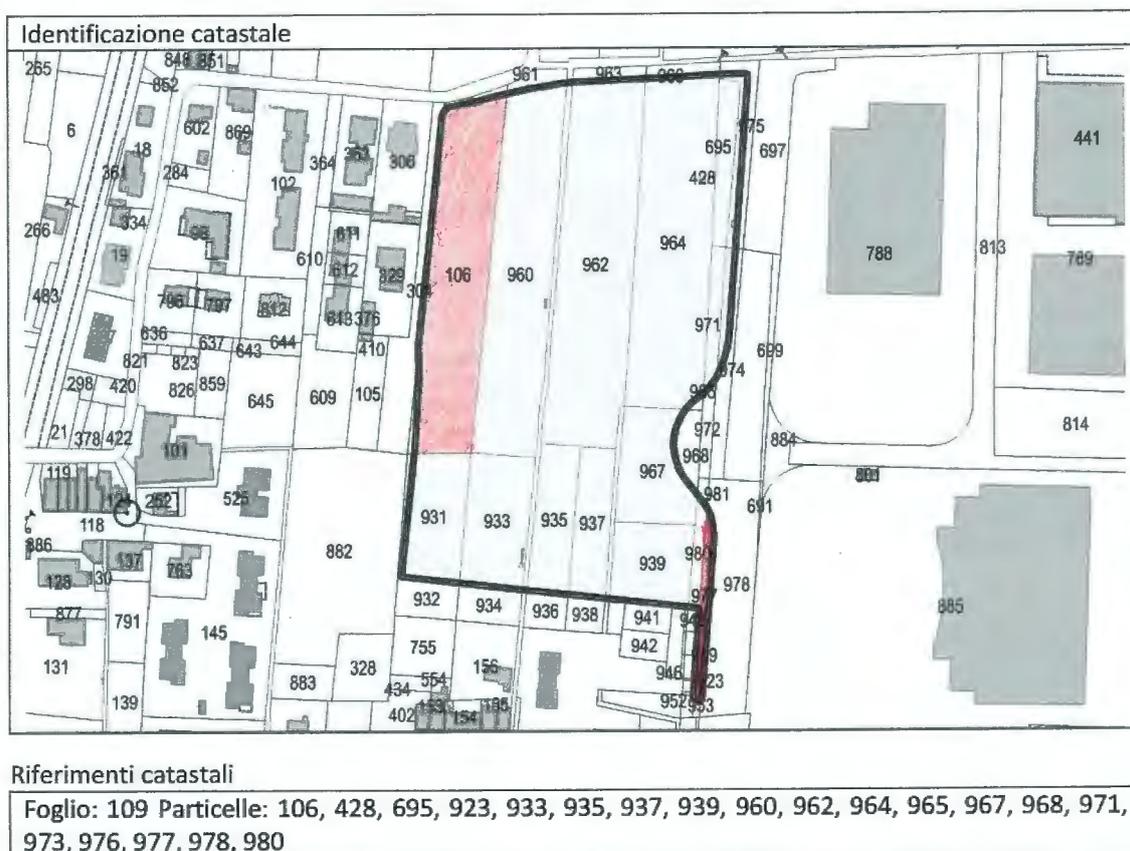


*Lucca\_foglio 109: i mappali 581 (a sinistra), 585, 583 divisi da una stradetta interna: si noti che il mapp. 581 occupa due diversi ambiti urbanistici*



*Vista dei mappali 581 (a sinistra), 585, 583 divisi da una stradetta interna*

- **gruppo C\_ m. 428, 960, 980, 695, 976, 964, 931, 933, 935, 937, 967, 939, 971, 973, 962:** come detto, è un blocco compatto di terreni contigui, con una superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 16.742: sono parte, una larghissima parte, del comparto di cui alla 'Scheda norma Uv.4.2' e sono edificabili, con le caratteristiche e le connotazioni già descritte.



*estratto dalla Scheda Norma "Uv.4.2":  
evidenziati in rosso, i lotti del comparto che non sono di proprietà del Fallimento*

Dalla 'Scheda norma Uv.4.2' si evince che, su 20 lotti di terreno compresi nel comparto, 15 sono di proprietà del Fallimento/ i 5 rimanenti sono esattamente i mapp.li 106, 923, 968, 977, 978. Di questi, solo il mapp. 106 (di circa m<sup>2</sup> 3.000) ha una superficie considerevole oltre ad una posizione planimetrica importante nel comparto; tuttavia ogni lotto è importante nel comparto e urbanisticamente compartecipa a svilupparne le potenzialità permesse dal P.O. attraverso l'attuazione di uno specifico futuro Piano Attuativo.

Dal punto di vista operativo, viene in soccorso l'Art. 108 della L.R. Toscana n.65 del 10/11/2014 (si veda All. 03) che, in un caso come quello in esame, permette l'attivazione del Piano Attuativo allorquando i proprietari rappresentano "... *la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel relativo perimetro, calcolata in base all'imponibile catastale ...*": in pratica, si tratta di coinvolgere i proprietari del mapp. 106 (oltre a quelli degli altri lotti sopra elencati, molto più piccoli), al fine di costituire un *consorzio* finalizzato all'attivazione del Piano Attuativo. In caso di loro inerzia, la norma regionale predetta indica una procedura risolutiva: perché le finalità urbanistiche che il Comune programma attraverso il Piano Operativo devono andare a buon fine. Questa condizione relativa alle proprietà è da considerarsi usuale: perciò non costituisce motivo di decremento economico di questo blocco di lotti in esame.

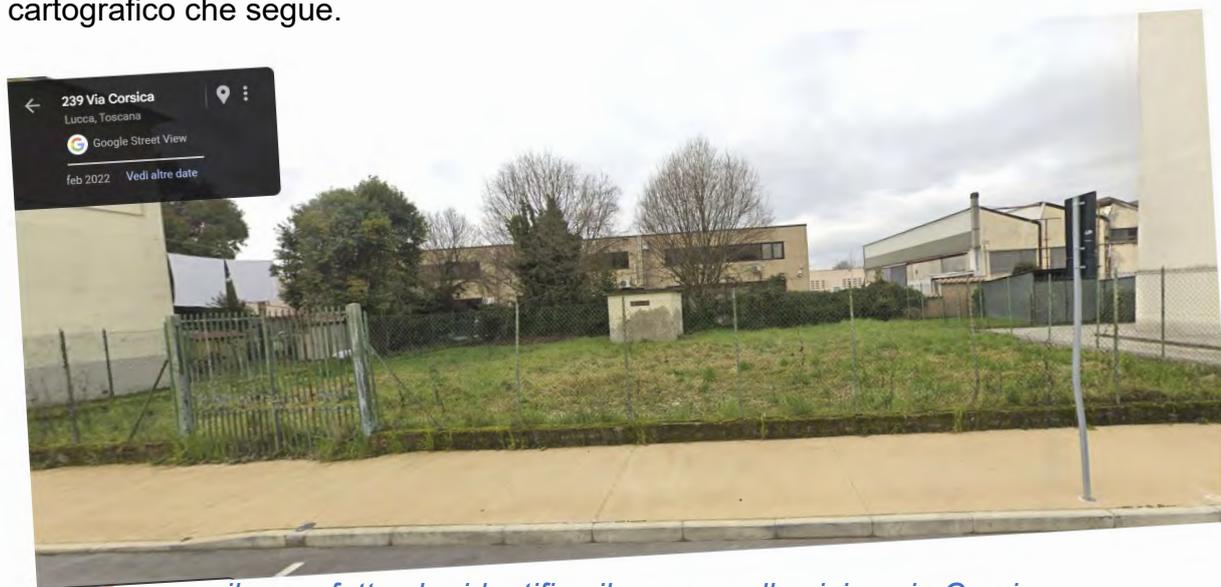
Altri vincoli di carattere sovraordinato:

il P.O. comunale ritiene e necessariamente ripropone vincoli sovraordinati, ovvero determinati da altri enti che precedentemente hanno imposto altri vincoli gravanti sul territorio di Lucca; dal controllo della cartografia tecnica (il cosiddetto '*Quadro Conoscitivo\_QC*') allegata al P.O. preme segnalare che, rispetto ai lotti del comparto di cui alla 'Scheda norma Uv.4.2', compaiono:

a Sud: una fascia di rispetto di una linea di elettrodotto (gialla, nell'estratto cartografico qui sotto). Questa tuttavia resta oltre i limiti meridionali del comparto artigianale-commerciale, quindi grava sui lotti privati confinanti: perciò ininfluenza sul futuro progetto del Piano attuativo relativo al comparto stesso, nonché nella valutazione dei relativi lotti;

a Est: una profonda fascia di rispetto di un pozzo o sorgente che sta in via Corsica, circolare (azzurra, nell'estratto), che andrà considerata nel futuro Piano attuativo perché essa 'entra' nel comparto nell'angolo nord/est, quindi incide sul mappale 964 in corrispondenza dell'incrocio stradale tra Via delle Cornacchie e via Martiri delle Foibe. Tuttavia si osserva che all'interno del grande cerchio azzurro della

fascia di rispetto sono stati realizzati, anche in anni relativamente recenti, manufatti edilizi (capannoni, opifici) simili a quelli che si costruiranno in futuro proprio a quell'angolo di strade, in attuazione del comparto artigianale/commerciale. Allo scrivente, per le finalità del presente scritto, non pare necessario approfondire maggiormente gli effetti di cogenza di tale fascia; così come, quindi, non ritiene che ciò costituisca motivo di decremento economico del valore di quel lotto o più generalmente dei lotti del comparto. Tuttavia la segnalazione è parsa doverosa. Si veda l'estratto cartografico che segue.



*il manufatto che identifica il pozzo, nella vicina via Corsica*



*estratto dalla tavola 'QC.VI Vincoli ambientali e igienico sanitari' di cui all art. 3 c.2 'QP.IV Norme tecniche di gestione e attuazione'*

## SERVITU' E GRAVAMI:

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2001 - Registro Particolare 2211 Registro Generale 12572 Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 54041 del 02/08/2001 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/2010 - Registro Particolare 3805 Registro Generale 18884 Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 16641/11317 del 04/11/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/2010 - Registro Particolare 3806 Registro Generale 18884 Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 16641/11317 del 04/11/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/2010 - Registro Particolare 3807 Registro Generale 18884 Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 16641/11317 del 04/11/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/2010 - Registro Particolare 3808 Registro Generale 18884 Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 16641/11317 del 04/11/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/2010 - Registro Particolare 3809 Registro Generale 18884 Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 16641/11317 del 04/11/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/2010 - Registro Particolare 3810 Registro Generale 18884 Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 16641/11317 del 04/11/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/2010 - Registro Particolare 3811 Registro Generale 18884 Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 16641/11317 del 04/11/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/2010 - Registro Particolare 3812 Registro Generale 18884 Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 16641/11317 del 04/11/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/2010 - Registro Particolare 3813 Registro Generale 18884 Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 16641/11317 del 04/11/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/2010 - Registro Particolare 3814 Registro Generale 18884 Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 16641/11317 del 04/11/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/05/2015 - Registro Particolare 4438 Registro Generale 5907 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 28 del 07/01/2015 ATTO GIUDIZIARIO - **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO** .
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 18/03/2021 - Registro Particolare 3371 Registro Generale 4643 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 122 del 23/09/2020 ATTO GIUDIZIARIO – **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** .

#### DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA

Si è deciso di fissare quale data di riferimento temporale della stima il giorno 30 dicembre 2024.

#### DESCRIZIONE E CONSISTENZA

I terreni di proprietà del Fallimento sono pianeggianti, gerbidi e solo occupati da alcuni alberi e arbusti spontaneamente cresciuti, che oggi non permettono un transito agevole al loro interno: le dimensioni dei beni in Lucca sono considerevoli (per la precisione, con superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 23.923 quindi più di due ettari, planimetricamente divisi da una strada, Via delle Cornacchie) e la porzione più cospicua – costituita da terreni confinanti e contigui, a formare un blocco unitario - si distende da sud a nord seguendo l'andamento di via Martiri delle Foibe, strada che la costeggia a levante. La posizione della porzione maggiormente accorpata dei lotti è buona per impiantarvi un'attività artigianale-commerciale, ben servita da strade e in una zona periferica di Nord/Est della città, pur occupata da case, isolati, manufatti, capannoni. Balza all'occhio che questo è uno dei pochi terreni liberi e inedificati della zona.

## VALUTAZIONI ECONOMICHE

lotti a nord, che non fanno parte del comparto artigianale/commerciale

I lotti di proprietà del Fallimento, non facenti parte del comparto artigianale/commerciale, ossia quelli a Nord di Via delle Cornacchie (si sono descritti più sopra), si valutano con una quotazione minima, comunque considerandoli terreni 'urbanizzati' e inseriti in ambito edificato, perché di effettivo poco valore commerciale e soprattutto con probabili scarsi portatori d'interesse.

- **gruppo A \_ mapp. 662, 665, 674, 676:**

si valuta quale manufatto stradale asfaltato e attrezzato, ma realizzato circa una ventina di anni fa:

superficie catastale di m<sup>2</sup> (300 + 536 + 700 + 635) =

$$\text{m}^2 2.171 \times \boxed{\text{€}/\text{m}^2 40} = \text{circa } \boxed{\text{€ } 87.000} \text{ ( A )}$$

- **gruppo B.1 \_ mapp.li 957 + 959 + parte del mapp. 581:**

si considera di valore minimo, perché costituito da lotti urbani e urbanizzati ma praticamente inedificabili

superficie catastale di m<sup>2</sup> (427 + 355 + 755) =

$$\text{m}^2 1.537 \times \boxed{\text{€}/\text{m}^2 10} = \text{circa } \boxed{\text{€ } 15.000} \text{ ( B.1 )}$$

- **gruppo B.2 \_ restante parte del mapp. 581 + mapp.li 583 + 585:**

economicamente omogenei ai terreni del gruppo B.1, appena valutati

superficie catastale di m<sup>2</sup> (2.269 – 755) + m<sup>2</sup> 960 + m<sup>2</sup> 999 =

$$\text{m}^2 3.473 \times \boxed{\text{€}/\text{m}^2 10} = \text{circa } \boxed{\text{€ } 35.000} \text{ ( B.2 )}$$

lotti inseriti nel comparto artigianale/commerciale, con 'Scheda norma Uv.4.2'

- **gruppo C\_ m. 428, 960, 980, 695, 976, 964, 931, 933, 935, 937, 967, 939, 971, 973, 962:**

Si è detto che solo una parte dei lotti facenti parte del comparto sono di proprietà del Fallimento. (m<sup>2</sup> 16.742): ora, se la 'Scheda norma Uv.4.2' sottende un comparto di superficie territoriale pari a m<sup>2</sup> 20.000, di questi ne si potranno valutare solo

$$m^2 16.742 / m^2 20.000 = 83,71\%$$

perché questa è la reale percentuale di proprietà obiettivo della presente stima economica.

In questa proiezione, si ipotizza ovviamente di espandere al massimo le potenzialità fondiari del comparto, per le quali la 'Scheda norma Uv.4.2' prevede:

- una Superficie edificabile max artigianale / industriale per m<sup>2</sup> 1.400 +
  - una Superficie edificabile max commerciale al dettaglio di m<sup>2</sup> 3.600 =
- per un totale di Superficie edificabile SE di m<sup>2</sup> 5.000

di questa superficie si considererà solo la quota parte (83,71%) afferente le proprietà del Fallimento

Come già introdotto, un altro argomento indicato come cogente dalla 'Scheda norma Uv.4.2' è costituito dal fatto che la 'Superficie minima di spazi pubblici da cedere gratuitamente al Comune (m<sup>2</sup>)' è fissata al minimo in m<sup>2</sup> 10.000: significa che la metà, anzi più della metà della superficie del comparto dovrà necessariamente essere trasformata/attrezzata in cosiddette 'opere di urbanizzazione', interne al comparto stesso, quindi in 'Aree a verde pubblico, piazze spazi aperti attrezzati di progetto', 'Viabilità di progetto', 'Parcheggi e aree di sosta di progetto', e 'Ciclopedonali di progetto'. Tutto ciò dovrà esser concordato con l'Amministrazione, progettato, realizzato/costruito, da ultimo collaudato e abilitato all'uso. Si noti peraltro che planimetricamente tutti i terreni che la 'Scheda norma Uv.4.2' destina a 'spazi pubblici da cedere' sono oggi di proprietà del Fallimento. Tutta quest'area così attrezzata dovrà esser ceduta gratuitamente al patrimonio pubblico, quindi diverrà di proprietà comunale. Gli oneri di tutto questo processo si ritengono ordinari in un Piano Attuativo, quindi non paiono obbligare lo scrivente ad applicare coefficienti decrementativi nei calcoli che seguono circa la definizione del valore dei lotti.

## METODO DI CALCOLO

Come precisato nella 'Scheda norma Uv.4.2' sul lotto di cui trattasi, potrebbe essere realizzata una superficie lorda di pavimento (urbanistica) pari a

COMMERCIALE AL DETT.:	$m^2 3.600 \times 83,71\% =$	$m^2 3.013,56 +$
ARTIG./INDUSTRIALE (*):	$m^2 1.400 \times 83,71\% =$	<u><math>m^2 1.171,94 =</math></u>
per un totale di	$m^2 5.000 \times 83,71\% =$	$m^2 4.185,50$

(\*) si noti che la stessa 'Scheda norma Uv.4.2' ammette che la superficie ARTIG./INDUSTRIALE "... è in tutto o in parte realizzabile a destinazione Direzionale e di servizio ", ossia a UFFICI

Per la determinazione dei valori dei beni oggetto della presente relazione verranno utilizzate come riferimento le quotazioni desunte dai listini OMI, alle quali applicare dei coefficienti decrementativi:

- i listini immobiliari Agenzia del Territorio 1° semestre 2024-OMI, (si veda l'All. 04 alla presente), che indicano nel Comune di Lucca in zona periferica D1:

per COMMERCIALE AL DETTAGLIO:

negozi con stato conservativo normale un valore minimo di €/m<sup>2</sup> 1.350 ed un valore massimo di €/m<sup>2</sup> 2.200: si adotta il valore massimo perché in questa proiezione si tratta certamente di un edificio nuovo €/m<sup>2</sup> 2.200 ;

n.b.: i magazzini, previsti come attività tra i valori OMI di questa destinazione, non vengono presi in considerazione dallo scrivente perché meno appetibili, e a parità di costi d'investimento quindi poco probabili.

per ARTIG./INDUSTRIALE, DIREZIONALE:

uffici con stato conservativo normale un valore minimo di €/m<sup>2</sup> 1.350 ed un valore massimo di €/m<sup>2</sup> 2.050: anche qui si adotta il valore massimo perché si considera un'attività insediata in un edificio nuovo €/m<sup>2</sup> 2.050 .

A seguire, si allega un estratto dalla vigente tabella del Comune di Lucca per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dal 01/01/2024 (si veda l'All. 05); si ipotizza (il caso geometricamente più semplice, ossia) la sagoma di un edificio monopiano che copra interamente i m<sup>2</sup> 4.185,50, con un'altezza di m 4,50 (ordinaria per una costruzione per attività artigianale/commerciale), il che genera un

volume di m<sup>3</sup> 18.834,75: quindi l'Indice fondiario If che si ricava è (volume : superficie fondiaria)

$$m^3 18.834,75 : m^2 16.742 = 1,125 m^3/m^2 < 1,5 m^3/m^2$$

l'indice fondiario (If) risultante è inferiore a 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

ciò serve per identificare quali parametri adottare dalla tabella comunale al fine del calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, che sono quelli evidenziati

ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INTERVENTI EDILIZI (AGGIORNATI E IN VIGORE DAL 01/01/2024)																
TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	INSEDIAMENTI RESIDENZIALI		INSEDIAMENTI ARTIGIANALI INDUSTRIALI		INSEDIAMENTI ARTIGIANALI INDUSTRIALI (Categorie Speciali)		INSEDIAMENTI COMMERCIALI AL DETTAGLIO		INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVO		INSEDIAMENTI DIREZIONALI E DISERVIZIO		INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO		INSEDIAMENTI AGRICOLI E ATTIVITA' CONNESSE	
	PRIM €/mc	SEC €/mc	PRIM €/mq	SEC €/mq	PRIM €/mq	SEC €/mq	PRIM €/mc	SEC €/mc	PRIM €/mc	SEC €/mc	PRIM €/mc	SEC €/mc	PRIM €/mq	SEC €/mq	PRIM €/mq	SEC €/mq
Risparmio e Risanamento Conservativo	4,522	13,062	6,029	5,526	6,531	5,526	6,029	3,014	6,029	3,014	6,029	3,014	10,551	3,517	6,029	5,526
Ristrutturazione Edilizia	4,522	13,062	6,029	5,526	6,531	5,526	6,029	3,014	6,029	3,014	6,029	3,014	10,551	3,517	6,029	5,526
Edificazione Edilizia	12,058	34,834	16,077	14,738	17,417	14,738	16,077	8,039	16,077	8,039	16,077	8,039	28,135	9,379	16,077	14,738
Ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione con If < 1,5 mc/mq	18,087	52,251	24,116	22,106	26,126	22,106	24,116	12,058	24,116	12,058	24,116	12,058	42,203	14,068	24,116	22,106
Ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione con If tra 1,5 e 3 mc/mq	15,072	43,543	20,097	18,422	21,771	18,422	20,097	10,048	20,097	10,048	20,097	10,048	35,169	11,723	20,097	18,422
Ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione con If > 3 mc/mq	13,565	39,188	23,520	16,580	25,480	16,580	23,520	11,760	23,520	11,760	23,520	11,760	31,652	10,551	23,520	16,580

e qui sotto riportati:

per nuova edificazione	Urb. primaria	Urb. secondaria
COMMERCIALE AL DETTAGLIO:	€/m <sup>2</sup> 24,116	€/m <sup>2</sup> 12,058
ARTIGIANALE/INDUSTRIALE:	€/m <sup>2</sup> 24,116	€/m <sup>2</sup> 22,106
contributo sul costo di costruzione:	il 10% del computo metrico estimativo delle opere da realizzare	

Si è detto più sopra che solo una parte dei lotti facenti parte del comparto sono di proprietà del Fallimento

ne consegue:

calcolo Urb. primaria:

COMMERCIALE AL DETT.: (m<sup>2</sup> 3.600 x 83,71%) x €/m<sup>2</sup> 24,116 = € 72.675,01 +

ARTIG./INDUSTRIALE: (m<sup>2</sup> 1.400 x 83,71%) x €/m<sup>2</sup> 24,116 = € 28.262,51 +

calcolo Urb. secondaria:

COMMERCIALE AL DETT.: (m<sup>2</sup> 3.600 x 83,71%) x €/m<sup>2</sup> 12,058 = € 36.337,51 +

ARTIG./INDUSTRIALE: (m<sup>2</sup> 1.400 x 83,71%) x €/m<sup>2</sup> 22,106 = € 25.906,91 =

sommano per Urbanizzazione primaria e secondaria: € 163.181,94

In ragione del fatto che la Convenzione sottesa al Piano Attuativo per attivazione del comparto artigianale/commerciale prevederà certamente interventi di sistemazione viaria a carico della proprietà, si ritiene di considerare un valore complessivo pari al doppio di € 163.181,94, arrotondati in € 326.364,00 circa, da scomputare al fine del calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per il costo di costruzione, la stessa tabella reperita sul sito comunale, prevede una percentuale del 10% sul computo metrico estimativo dell'intervento di costruzione.

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (tariffe dal 2024)						
TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	INSEDIAMENTI RESIDENZIALI			INSEDIAMENTI COMMERCIALI AL DETTAGLIO	INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI	INSEDIAMENTI DIREZIONALI E DISERVIZIO
	fino al 2023 €/mc	Dal 2024 €/mc	perc. sul costo			perc. sul costo
relativamente agli interventi che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, anche con modifiche agli elementi verticali e orizzontali non strutturali, ma senza cambio di destinazione dei locali	46,30	46,39	10 %	Il Costo di Costruzione è determinato sulla base di perizia asseverata redatta da tecnico abilitato, che dovrà essere riferita all'importo di tutte le opere necessarie all'esecuzione dell'intervento, in base ai costi rilevabili dal prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana o, in mancanza di voci utilizzabili per il caso in questione, dai prezzari ufficiali vigenti al momento della perizia, ovvero bollettino degli ingegneri o prezzario DEI		
relativamente agli interventi che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle unità immobiliari, con interventi agli elementi verticali, anche comportanti cambio di destinazione dei locali	153,45	153,76	10 %		10 %	
relativamente agli interventi che comportano la ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'involucro o alla fedele ricostruzione, anche comportanti il cambio di destinazione dei locali e addizioni (funzionali) volumetriche assimilate alla ristrutturazione	246,04	246,53	10 %			
ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia o nuova edificazione	295,00 €/mq (1)	295,59 €/mq (1)	vedi tabella A			
(1) Questa cifra è da utilizzare ai fini del calcolo del contributo sul costo di costruzione mediante lo schema approvato con D.M. 10.5.1977. Si ricorda che deve essere riportata la maggiorazione del 16%, in quanto riferita ai Comuni con popolazione inferiore a 100.000 abitanti				Nel caso che gli interventi comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, le cifre sopra indicate sono aumentate del 50%		

Valore unitario unità commerciali nuove negozi :

€/m<sup>2</sup> 2.200 x 100%= ..... €/m<sup>2</sup> 2.200

Valore unitario unità artigianali/commerciali nuove uffici :

€/m<sup>2</sup> 2.050 x 100%= ..... €/m<sup>2</sup> 2.050

Valore di incidenza del terreno rapportato all'unità di superficie commerciabile: .....

X

Costo di costruzione (si ipotizzano): ..... €/m<sup>2</sup> 1.000

Oneri Comunali: si ipotizzano:

• per opere di urbanizzazione 1<sup>a</sup>ria e 2<sup>a</sup>ria convenzionate  
(con possibilità di scomputo), comprese spese tecniche:

€ 326.364,00 : (m<sup>2</sup> 5.000 x 83,71%) = ..... €/m<sup>2</sup> 77,97

• per costi di costruzione 10% di €/m<sup>2</sup> 1.000 : ..... €/m<sup>2</sup> 100

Spese tecniche per progetto, direzione lavori, sicurezza  
ed accatastamento 10% sul costo dell'opera:

10% di €/m<sup>2</sup> 1.000 : ..... €/m<sup>2</sup> 100

Oneri finanziari, ipotizzando 24 mesi d'intervento  
e quindi esposizione massima per 12 mesi al  
tasso annuo del 4% sugli esborsi e precisamente:

$0,04(x + 1.000 + 77,97 + 100 + 100) = \dots\dots\dots 0,04x + \text{€/m}^2 51,12$

Utile d'impresa e spese generali pari al 20% sul  
capitale impiegato:

$0,20(x \cdot 1.000 + 77,97 + 100 + 100 + 0,04x + 51,12) = \dots\dots\dots 0,208x + \text{€/m}^2 265,82$

Ne segue, considerando inizialmente i soli 'negozi', che hanno un peso  
maggiormente preponderante (m<sup>2</sup> 3.600 : m<sup>2</sup> 5.000 = 0,72, ossia il 72%) secondo le  
previsioni urbanistiche della 'Scheda norma Uv.4.2':

$\text{€/m}^2 2.200 = x + \text{€/m}^2 1.000 + \text{€/m}^2 77,97 + \text{€/m}^2 100 + \text{€/m}^2 100 +$

$+ 0,04x + \text{€/m}^2 51,12 + 0,208x + \text{€/m}^2 265,82$

$\text{€/m}^2 2.200 = 1,248x + \text{€/m}^2 1.595$

$x = \text{€/m}^2 484,85$

valore di incidenza del terreno su unità di superficie commerciabile a negozi.

Ne segue che con una potenzialità edificatoria certa di

m<sup>2</sup> 4.185,50 di superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale:

m<sup>2</sup> 4.185,50 x €/m<sup>2</sup> 484,85= arrotondati € 2.029.320.

Infine, si divide il risultato matematico ottenuto per l'intera superficie di proprietà del Fallimento

$$€ 2.029.320 : m^2 16.742 = \boxed{€/m^2 121,21}$$

Invece, considerando i soli 'uffici', che pur avendo una parte minoritaria nell'intervento occupano il resto della superficie d'uso del futuro nuovo fabbricato che si prefigura qui:

$$€/m^2 2.050 = x + €/m^2 1.000 + €/m^2 77,97 + €/m^2 100 + €/m^2 100 +$$

$$+ 0,04x + €/m^2 51,12 + 0,208x + €/m^2 265,82$$

$$€/m^2 2.050 = 1,248 x + €/m^2 1.595$$

$$x = €/m^2 364,65$$

valore di incidenza del terreno su unità di superficie commerciabile a uffici.

Ne segue che con una potenzialità edificatoria certa di  $m^2 4.185,50$  di superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale:

$$m^2 4.185,50 \times €/m^2 364,65 = \text{arrotondati } \underline{€ 1.526.255.}$$

Da ultimo, si divide ora il risultato matematico ottenuto per l'intera superficie di proprietà del Fallimento

$$€ 1.526.255. : m^2 16.742 = \boxed{€/m^2 91,16}$$

Si conclude la valutazione economica ponendo in 'bilanciamento' (è detto così perché non è, infatti, una 'media' al 50%) tra i precedenti valori unitari risultati, considerando che il 'peso' dei negozi è pari al 72% del possibile intervento:

con bilanciamento percentuale dei risultati: risulta €/m<sup>2</sup> 112,80

che per ragioni cautelative si arrotonda lievemente per difetto a **€/m<sup>2</sup> 112**

superficie catastale di

$$m^2 16.742 \times \boxed{€/m^2 112} = \boxed{€ 1.875.000} \text{ ( C )}$$

SUNTO:

€ 87.000 ( A ) +

€ 15.000 ( B.1 ) +

€ 35.000 ( B.2 ) +

€ 1.875.000 ( C ) =

SOMMANO: € 2.012.000

arrotondati in € 2.010.000

per i beni in LUCCA:

DICONSI EURO #DUEMILIONIDIECIMILA/00#

il predetto valore si intende IVA esclusa

Mantova, 30 dicembre 2024

Il tecnico

Dott. Arch. Stefano Castagna



Allegati:

All. 01\_VISURA CATASTALE 2024\_

All. 02\_Copia con segnatura Prot.N.0231833-2024

All. 03\_art. 108, LR 65 Toscana 10 nov 2014\_norme governo territorio

All. 04\_valori OMI\_2° semestre 24\_ATTIVITA' TERZIARIA e COMMERCIALE

All. 05\_Comune di Lucca\_Nuovi-oneri-2024

All. 06\_CATEGORIE FUNZIONALI AMMESSE DAL PIANO OPERATIVO DI LUCCA  
NEL COMPARTO: Uv.4.2 Area ineditata/inutilizzata in Via Martiri d. Foibe a San Vito

*Alla cortese attenzione del Geometra Alberto Pelletti*

*Ufficio Patrimonio del Comune di Lucca*

*pec: [comune.lucca@postacert.toscana.it](mailto:comune.lucca@postacert.toscana.it)*

**oggetto: richiesta circa i mappali 662, 665, 674, 676 (fg. 109) in comune di Lucca - località San Vito-Le Cornacchie**

*ref.: Fallimento n°121 / 2020 della*

*Egregio Geometra Alberto, in qualità di tecnico incaricato della procedura fallimentare dal Tribunale di Brescia, facendo seguito a nostri colloqui telefonici, con la presente sono a richiederLe informazioni sui mappali in epigrafe, che oggi risultano di proprietà del Fallimento, pur essendo diventati la porzione di una strada che conduce al parcheggio sud del supermercato Carrefour.*

*Secondo prassi, questi dovrebbero esser stati ceduti alla proprietà pubblica a seguito di un Atto di Convenzione relativo ad un Piano Attuativo, che a suo tempo diede origine alle attività commerciali dello stesso supermercato: ma così non pare dalle Sue indicazioni telefoniche.*

*Quindi, relativamente ai detti mappali, Le chiedo se:*

- questi manufatti stradali facessero eventualmente parte delle Opere di urbanizzazione di un Piano Attuativo e, di conseguenza, se la Convenzione sia nel frattempo scaduta;*
- siano stati redatti, o meno, collaudi tecnici finali in funzione al loro uso, che indiscutibilmente è pubblico;*
- esistano tuttora eventuali gravami, fidejussioni o servitù attive nei confronti del Comune di Lucca;*

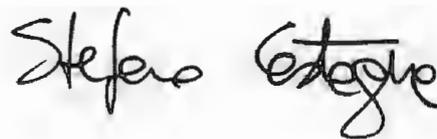
*oppure se:*

- l'operazione tecnico-economica che ha generato la strada di cui si tratta sia stata di pura iniziativa privata e di conseguenza che nulla è dovuto al Comune di Lucca; e che quindi il Fallimento, srl può normalmente gestire (alienare, cedere o altro) la proprietà di tali mappali senza che nulla sia dovuto alle proprietà comunali, né oggi né in futuro.*

*Resto in attesa di un Suo riscontro scritto, che allegherò alle mie scritture in merito all'aggiornamento della Perizia dei beni del Fallimento, redatto in seguito alla vigenza del nuovo Piano Operativo comunale.*

*Anticipatamente La ringrazio.*

*Arch. Stefano Castagna \_ Mantova*



*Mantova, 19 dic. 2024*

*allegati: . foto aerea dei mappali; . estratto catastale dal vigente P.O. di Lucca.*



Via Corte CONFORT SI

Carrefour Iper

VistaSi Ottico

parchevio comercial

Via delle Viette

Viadelle Viette

Via delle Viette

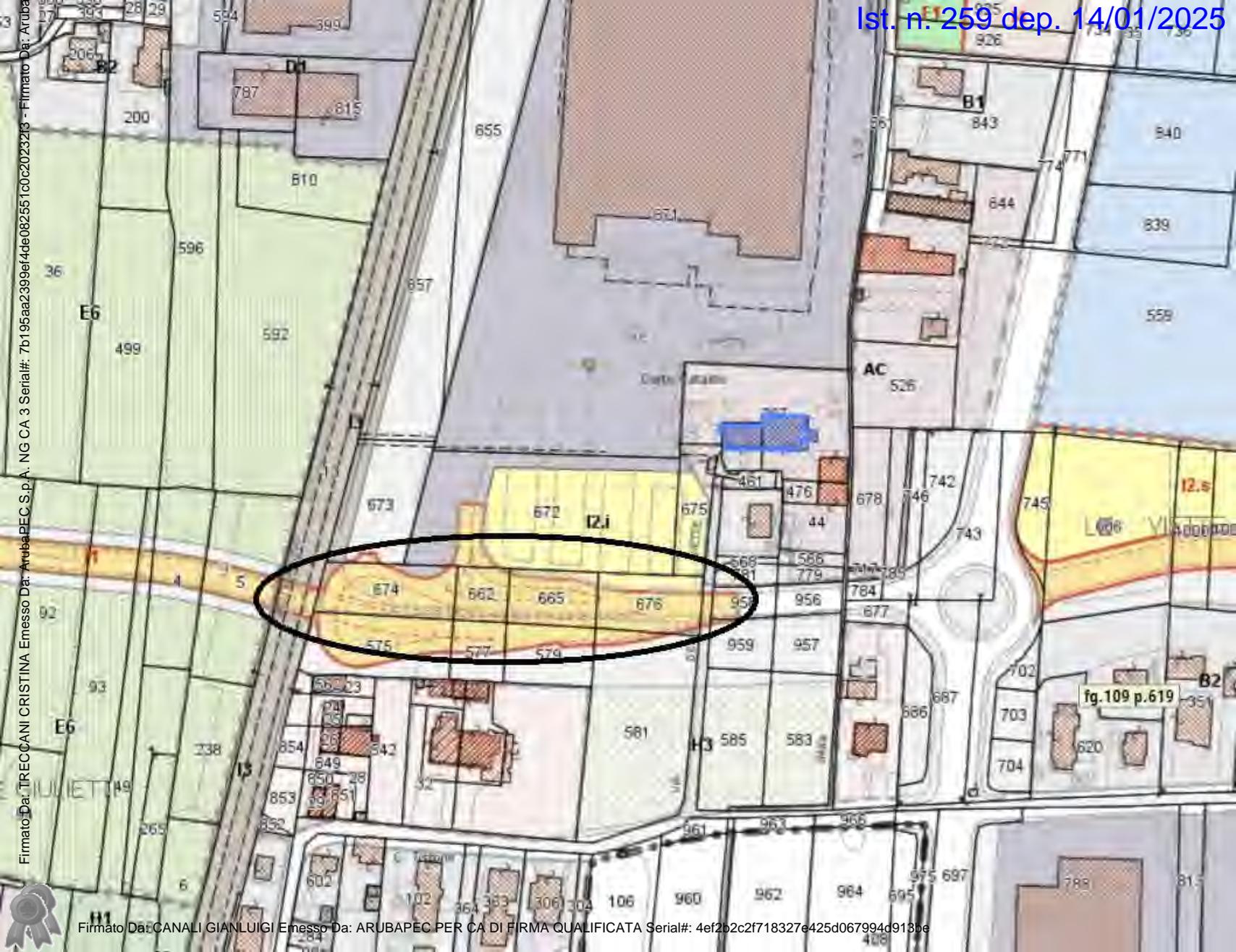
Via Martiri delle Foibe

Via delle Viette

Via Delle Cornacchie Via Delle Cornacchie

Via Martiri delle Foibe

Google



Firmato Da: TRECCANI CRISTINA Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7b195aa2399af4de082551c0c2023213 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A.





# Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

Norme per il governo del territorio. (442)

Bollettino Ufficiale n. 53, parte prima, del 12 novembre 2014

[ALLEGATO 03](#)



Visualizza tutto il testo



Torna all'indice

## Art. 108

### *Consorzi per la realizzazione dei piani attuativi*

Per la realizzazione degli interventi dei piani attuativi di cui all'articolo 107 per i quali è ammessa l'iniziativa privata, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel relativo perimetro, calcolata in base all'imponibile catastale, previo invito degli altri proprietari, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al comune della proposta di piano attuativo, comprensiva dello schema di convenzione relativo alla realizzazione dell'intervento. Il comune informa tempestivamente i proprietari non aderenti al consorzio della presentazione della proposta, ai fini dell'eventuale sottoscrizione della medesima previa adesione al consorzio.

Successivamente all'approvazione del piano attuativo, il comune invita i proprietari non aderenti al consorzio di cui al comma 1, a dare attuazione alle indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune procede a diffidare i proprietari non aderenti al consorzio, assegnando un ulteriore termine non inferiore a trenta giorni. Il procedimento si conclude entro il termine massimo di centottanta giorni dall'approvazione del piano attuativo.

Decorso senza esito il termine di cui al comma 2, gli immobili dei proprietari che non hanno sottoscritto la convenzione rientrano tra i beni soggetti all'espropriazione di cui all'articolo 107, comma 2. Le somme necessarie per l'espropriazione sono a carico dei soggetti che hanno sottoscritto la convenzione.

# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**ALLEGATO 04**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: LUCCA

Località/zona: Periferica/ANTRACCOLI, TEMPAGNANO, S. VITO,SS ANNUNZIATA,S. CASSIANO, S. P. A VICO,NAVE,S. MARCO,S. ANNA, S. CONCORDIO,MS.QUIRICO, S.ALESSIO

Indice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1350	2050	L	6	9,1	L

Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2718327e425d067994d913be



# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: LUCCA

Fascia/zona: Periferica/ANTRACCOLI, TEMPAGNANO, S. VITO,SS ANNUNZIATA,S. CASSIANO, S. P. A VICO,NAVE,S. MARCO,S. ANNA, S. CONCORDIO, S. QUIRICO, S.ALESSIO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	750	1200	L			
Negozi	NORMALE	1350	2200	L	6,3	9,9	L

Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d013be

Firmato Da: TRECCANI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3



**ALLEGATO 05****ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INTERVENTI EDILIZI (AGGIORNATI E IN VIGORE DAL 01/01/2024)**

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	INSEDIAMENTI RESIDENZIALI		INSEDIAMENTI ARTIGIANALI INDUSTRIALI		INSEDIAMENTI ARTIGIANALI INDUSTRIALI (Categorie Speciali)		INSEDIAMENTI COMMERCIALI AL DETTAGLIO		INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVO		INSEDIAMENTI DIREZIONALI E DISERVIZIO		INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO		INSEDIAMENTI AGRICOLI E ATTIVITA' CONNESSE	
	PRIM €/mc	SEC €/mc	PRIM €/mq	SEC €/mq	PRIM €/mq	SEC €/mq	PRIM €/mc	SEC €/mc	PRIM €/mc	SEC €/mc	PRIM €/mc	SEC €/mc	PRIM €/mq	SEC €/mq	PRIM €/mq	SEC €/mq
Restauro e Risanamento Conservativo	4,522	13,062	6,029	5,526	6,531	5,526	6,029	3,014	6,029	3,014	6,029	3,014	10,551	3,517	6,029	5,526
Ristrutturazione Edilizia	4,522	13,062	6,029	5,526	6,531	5,526	6,029	3,014	6,029	3,014	6,029	3,014	10,551	3,517	6,029	5,526
Sostituzione Edilizia	12,058	34,834	16,077	14,738	17,417	14,738	16,077	8,039	16,077	8,039	16,077	8,039	28,135	9,379	16,077	14,738
Ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione con IF < 1,5 mc/mq	18,087	52,251	24,116	22,106	26,126	22,106	24,116	12,058	24,116	12,058	24,116	12,058	42,203	14,068	24,116	22,106
Ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione con IF tra 1,5 e 3 mc/mq	15,072	43,543	20,097	18,422	21,771	18,422	20,097	10,048	20,097	10,048	20,097	10,048	35,169	11,723	20,097	18,422
Ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione con IF > 3 mc/mq	13,565	39,188	23,520	16,580	25,480	16,580	23,520	11,760	23,520	11,760	23,520	11,760	31,652	10,551	23,520	16,580

Firmato: **Aruba** PEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7b195aa2399ef14de082551c0c2023213  
 Documento: **Aruba** PEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7b195aa2399ef14de082551c0c2023213

# CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (tariffe dal 2024)

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	INSEDIAMENTI RESIDENZIALI			INSEDIAMENTI COMMERCIALI AL DETTAGLIO	INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI	INSEDIAMENTI DIREZIONALI E DISERVIZIO
	fino al 2023 €/mc	Dal 2024 € /mc	perc. sul costo			perc. sul costo
relativamente agli interventi che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, anche con modifiche agli elementi verticali e orizzontali non strutturali, ma senza cambio di destinazione dei locali	46,30	46,39	10 %	Il Costo di Costruzione è determinato sulla base di perizia asseverata redatta da tecnico abilitato, che dovrà essere riferita all'importo di tutte le opere necessarie all'esecuzione dell'intervento, in base ai costi rilevabili dal prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana o, in mancanza di voci utilizzabili per il caso in questione, dai prezzari ufficiali vigenti al momento della perizia, ovvero bollettino degli ingegneri o prezzario DEI		10 %
relativamente agli interventi che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle unità immobiliari, con interventi agli elementi verticali, anche comportanti cambio di destinazione dei locali	153,45	153,76	10 %			
relativamente agli interventi che comportano la ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'involucro o alla fedele ricostruzione, anche comportanti il cambio di destinazione dei locali e addizioni (funzionali) volumetriche assimilate alla ristrutturazione	246,04	246,53	10 %			
ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia o nuova edificazione	295,00 €/mq (1)	295,59 €/mq	vedi tabella A			
(1) Questa cifra è da utilizzare ai fini del calcolo del contributo sul costo di costruzione mediante lo schema approvato con D.M. 10.5.1977. Si ricorda che deve essere riportata la maggiorazione del 16%, in quanto riferita ai Comuni con popolazione inferiore a 100.000 abitanti						

**CATEGORIE FUNZIONALI AMMESSE DAL PIANO OPERATIVO DI LUCCA NEL COMPARTO:*****Uv.4.2 Area ineditata/inutilizzata in Via Martiri delle Foibe a San Vito***

**b) Industriale e artigianale.** Comprende le attività industriali e manifatturiere e le attività artigianali in genere, con i rispettivi uffici e gli spazi per le attività connesse alla produzione, come i laboratori di ricerca con i rispettivi uffici tecnici, amministrativi e commerciali; fabbriche, officine e autofficine, attività manutenzione e riparazione di macchinari in genere, comprendenti laboratori, mense e spazi espositivi connessi, foresterie a servizio delle attività industriali e artigianali non costituenti unità immobiliari autonome. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- - b.1) *produzione industriale di beni o servizi oppure di trasformazione, lavorazione e produzione di beni, anche alimentari e zootecnici e forestali; laboratori artigiani, imprese di trasformazione e produzione di materiali e prodotti per l'edilizia;*
- - b.2) *officine, meccanici e carrozzerie, di riparazione, manutenzione e riparazioni di mezzi di trasporto e veicoli, autodemolizione o stoccaggio e trattamento veicoli a motore, rimorchi e simili;*
- - b.3) *magazzini, locali di deposito, spazi espositivi, residenze di guardianaggio, immobili pertinenziali o accessori all'attività artigianale e industriale;*
- - b.5) *laboratori, officine, botteghe ed attività artigianali, anche con vendita diretta al dettaglio di beni, prodotti e servizi, esercitate in spazi che contemplano comunque e in via prevalente la produzione, tra le quali:*
  - - b.5.1.) *falegnameria e lavorazione del legno, fabbri e lavorazione del ferro, impiantistica elettrica e termoidraulica, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili;*
  - - b.5.2.) *produzione di beni artistici, oreficerie e lavorazione di metalli preziosi, laboratori di ceramica laboratori d'arte, attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio artistico, architettonico, bibliografico o archivistico; sartoria artigianale, tappezzeria, vetraio, corniciaio;*
- - b.6) *piazzali e depositi di materiali e altri prodotti di lavorazione e produzione;*
- - b.7) *attività di rottamazione e/o recupero beni durevoli, conferimento, stoccaggio, trattamento, lavorazione e smaltimento di materiali e rifiuti;*
- - b.8) *corrieri, servizi per la logistica, la spedizione e l'autotrasporto, attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, con esposizione, custodia e/o consegna sul posto;*
- - b.9) *attività estrattive, di lavorazione e trasformazione dei prodotti lapidei;*
- - b.10) *lavorazione delle terre e dei minerali (con esclusione del trattamento dei rifiuti);*
- - b.11) *produzione di software e altri prodotti informatici.*
- - b.12) *servizi alla persona (lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medico, ottico, odontotecnico, ecc.);*

- **c) Commerciale al dettaglio.** Comprende le attività commerciali e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati, attività al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande, impianti per la distribuzione di carburanti, gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ai sensi della LR 62/2018 e smi e relativi regolamenti attuativi. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - - c.1) commercio al dettaglio in grandi strutture di vendita (oltre 1.500 mq Sv);
  - - c.2) commercio al dettaglio in medie strutture di vendita alimentari (tra 300 e 1.500 mq Sv);
  - - c.3) commercio al dettaglio in medie strutture di vendita non alimentari (tra 300 e 1.500 mq Sv);
  - - c.4) commercio al dettaglio (inferiore a 300 mq) in esercizi di vicinato di prodotti alimentari;
  - - c.5) attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, osterie, mense);
  - - c.6) esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio di prodotti non alimentari (articoli e beni di vario genere e merceologia);
  - - c.7) esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, di cui all'art. 28 della LR 62/2018 e smi (concessionari autoveicoli, motocicli e simili), se non superano i limiti dimensionali stabiliti per gli esercizi di vicinato, in applicazione della riduzione delle superfici di vendita da calcolare secondo quanto previsto dalle norme regionali;
  - - c.8) magazzini, locali deposito spazi espositivi pertinenti all'attività commerciale.
  - - c.9) impianti per la distribuzione dei carburanti, comprensivi dei servizi integrativi e complementari alle stazioni e le attività indicate dalla regolamentazione in materia;
  - - c.10) farmacie e vendita al dettaglio di prodotti e beni igienici e sanitari;
  - - c.11) servizi alla persona (lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medico, ottico, odontotecnico, ecc.);
  - - c.12) attività di noleggio di beni, strutture e strumenti (supporti registrati audio, video e videogiochi, biciclette, auto e moto);
  - - c.13) vendita al dettaglio di prodotti del tabacco e di altri generi di monopolio;
  - - c.14) mercati;
  - - c.15) botteghe anche artigiane con prevalente vendita diretta al dettaglio di prodotti e/o servizi (sartorie, pelletterie, ricamo, gioielleria, oreficeria, ceramica, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, panetterie, rosticcerie);

- **e) Direzionale e di servizio.** Comprende le attività direzionali, le attività di servizio alle imprese e alle persone e le strutture specializzate per servizi privati.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per la sub- categoria **e.a) direzionale:**

- - e.a.1) attività quali banche, assicurazioni, immobiliari, attività di intermediazione, sedi di società private in genere, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private, centri di ricerca, incubatori d'impresa; uffici privati in genere, studi e servizi professionali, compresi gli studi di coworking professionali; agenzie varie: di viaggi, di pulizia, di servizi postali; autoscuole, onoranze funebri, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, servizi per lo spettacolo, box office;

- - e.a.2) servizi ospedalieri e di assistenza privata quali case di riposo, case di cura, diurni e notturni residenze protette e sanitarie assistite, cliniche private, centri medici, laboratori di analisi, centri fisioterapici, ambulatori medici, veterinari;
- - e.a.3) uffici professionali ed imprenditoriali, incubatori di impresa;
- - e.a.4) servizi ricreativi e per la cura, palestre e centri per il fitness e per la pratica sportiva, SPA, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse, istituti di bellezza, centri benessere;
- - e.a.5) servizi di ospitalità temporanea diversi dalle attività ricettive e dalle residenze, con prevalente funzione di servizio, quali studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali dotati di servizi a comune e foresterie;
- - e.a.6) servizi privati di interesse sociale e culturale, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive e ludico - ricreative;
- - e.a.7) autorimesse, garage e parcheggi privati, con attività di affitto di posti auto e simili, servizi di autotrasporto di merci e di persone.
- *In particolare per la categoria **e.b) di Servizio**, a titolo esemplificativo e non esaustivo:*
- - e.b.1) servizi, impianti, strutture e attrezzature per l'istruzione di base, l'educazione e la formazione (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo), istruzione superiore, universitaria e di alta formazione, centri di ricerca e sviluppo;
- - e.b.2) servizi, impianti, strutture e attrezzature di interesse comune, di tipo amministrativo, istituzionale (dello stato, della regione, delle province e dei comuni), religiose e di culto, per pubblici servizi, poste, per l'esercito e polizia, vigili del fuoco, protezione civile, ecc.;
- - e.b.3) servizi, impianti, strutture e attrezzature culturali: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, spazi per mostre ed esposizioni e fiere;
- - e.b.4) servizi, impianti, strutture e attrezzature sociali: centri sociali, spazi e attività associative, centri ricreativi, oratori, ludoteche, centri polivalenti, mense, dormitori ed altre attività di assistenza alle utenze disagiate e deboli, servizi di soccorso, misericordie e pubbliche assistenze;
- - e.b.5) servizi, impianti, strutture e attrezzature per l'assistenza sanitaria (ospedali, centri di assistenza, servizi ambulatoriali e sociali connessi, obitori, distretti socio - sanitari, pronto soccorso e assistenza di base);
- - e.b.6) servizi, impianti, strutture e attrezzature sportive e per il gioco di livello generale o di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport dilettantistico o agonistico;
- - e.b.7) verde attrezzato, parchi urbani, giardini, pubblici o di uso pubblico, spazi attrezzati per il gioco, spazi e attrezzature didattiche all'aperto, di osservazione dell'ambiente naturale, per lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto, orti e boschi sociali ed urbani;
- - e.b.8) servizi, impianti, strutture e attrezzature tecnici e tecnologici a rete e relative dotazioni territoriali (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici annonari, servizi tecnologici, servizi innovativi);

- - e.b.9) infrastrutture, strutture e spazi della rete della mobilità, compreso attrezzature, servizi, uffici di supporto al trasporto pubblico locale, alla gestione e manutenzione della rete stradale e relativi spazi, attività ed edifici pertinenziali (stazioni e fermate ferroviarie, autostazione, terminal bus, caselli autostradali);
- - e.b.10) piazze, slarghi e altri spazi aperti pubblici, infrastrutture e strutture per la mobilità lenta compresi le piste e gli itinerari ciclo - pedonali all'interno delle aree urbane;
- - e.b.11) parcheggi e aree di sosta pubblici o di uso pubblico;
- - e.b.12.) servizi di tipo igienico sanitario: cimiteri e attrezzature tecnologiche ad essi connessi comprensivi dei cimiteri per gli animali di affezione.
- Gli spazi, le attrezzature, le dotazioni e i servizi pubblici o di uso pubblico e collettivo ricompresi nella sub categoria e.b. concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68.